

DIPL.-ING. (FH) FRANK ROTHER

Zertifizierter Sachverständiger nach ISO/IEC EN 17024

Zertifizierungssystem Berufs- und Fachverband EurAS Cert

European Association of Certificated and Qualified Experts, Bahnhofstraße13, A-6600Reutte

Fachbereich: Immobilienbewertung

E-Mail: f.rother@arcor.de

ONLINE- GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Wohnungseigentum Nr. 8, Helmholtzstraße 22 a,

37/1.000-MEA am Grundstück Flurstück 164 a

Wohnanlage Helmholtzstraße 20, 22, 22 a

04177 Leipzig

Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 457 K 125/24



| | |
|--------------|-------------------|
| Land: | Freistaat Sachsen |
| Stadt: | Leipzig |
| Stadtbezirk: | Altwest |
| Ortsteil: | Lindenau |

1 KURZZUSAMMENFASSUNG

zum Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 457 K 125/24

Grundbuch von Lindenau (GBA Leipzig), Wohnungsgrundbuch Blatt 8096:

BV Nr. 1: 37/1.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 164 a, Helmholtzstraße 20, 22, 22a, Gebäude- und Freifläche zu 670 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum und Abstellraum Nr. 8 laut Aufteilungsplan.

Kurzbeschreibung:

Wohneigentumsanlage Helmholtzstraße 20, 22, 22 a, 04177 Leipzig: mittlere Wohnlage im Westen von Leipzig, Ortsteil Lindenau; Bebauung: Wohnanlage bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern einer städtischen Reihenbebauung, unterkellert, viergeschossig; Baujahre zwischen 1885 und 1910; 2006 Aufteilung in 24 Eigentumswohnungen; 2006/2007 Sanierung und Modernisierung; Helmholtzstraße 20 denkmalgeschützt; keine Sondernutzungsrechte begründet.

Wohnungseigentum Nr. 8, Helmholtzstraße 22 a: Zwei-Raum-Wohnung mit Flur, Küche, Bad/WC, Balkon; 3. Obergeschoss links; Wohnfläche ca. 41,57 m²; Ausstattung: Fußböden Laminat, Bad und Küche Fliesen, Balkon Holz-Barfußdielen; Wände und Decken Raufasertapete mit Farbanstrich, Küche mit Wandfliesenspiegel, Bad Wandfliesen; mittlerer Wohnwert; Abstellraum im Keller und im Treppenhaus; Wohnung zum Bewertungsstichtag vermietet.

Besonderheiten/Abweichungen/ Hinweise:

Die Wohnungen Nr. 7 und 8 im 3. Obergeschoss, Helmholtzstraße 22a wurden ganz offensichtlich verwaltungstechnisch vertauscht. Das betrifft die Wohnungsnummern und damit die Wirtschaftspläne, die Hausgeldabrechnungen sowie die Mietverträge (siehe dazu auch den Hinweis unter Pkt. 3.3 - Grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen).

Die über den hofseitigen Hauseingangstüren angebrachten Hausnummern der Häuser 22 und 22a wurden ganz offensichtlich vertauscht angebracht! Sie entsprechen nicht der amtlich vergebenen Nummerierung entsprechend Liegenschaftskarte (siehe Pkt. 11). Laut telefonischer Auskunft vom 04.12.2024 durch die WEG-Verwaltung werden die Häuser auch verwaltungstechnisch mit den vertauschten Hausnummern geführt!

Im Hof des Grundstücks befindet sich ein eingehauster und gekennzeichnete Stellplatz für Abfalltonnen und Fahrräder für das benachbarte Grundstück Karl-Heine-Straße 76 (Flst. 164/2). Eine Rechtsgrundlage dieser Fremdnutzung konnte nicht ermittelt werden (siehe dazu auch den Hinweis unter Pkt. 3.3 - Grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen).

Rechte/Belastungen/Sonstiges:

- Eintragungen GB Zweite Abteilung:
 - Auflassungsvormerkung;
 - Zwangsversteigerungsvermerk;
 - Zwangsverwaltungsvermerk;
- keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden;
- Denkmalschutz Helmholtzstraße 20

Eigentümer:

XXXXX

Mieter/Pächter:

XXXXX

Mietkaution:

vorhanden

Zwangsverwalter Sondereigentum:

XXXXX

WEG-Verwaltung:

XXXXX

| | |
|---|---|
| Gebäudeversicherung: | vorhanden (siehe Pkt. 2.0 d. GA) |
| Sonstige offene Forderungen/ Hausgeldrückstände: | WE 8: keine Rückstände |
| Zubehör gem. § 97 BGB/wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/ Scheinbestandteile gem. § 95 BGB: | nicht vorhanden |
| Sonstige vorgefundene Gegenstände/Fremdeigentum: | Möbel und Hausrat der Mieterin |
| Wertermittlungstichtag/ Objektbesichtigung: | 17. Februar 2025 |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung, gerichtliches Aktenzeichen: 457 K 125/24, Beschluss/GA-Auftrag vom 12.09.2024 |

Empfohlener Verkehrswert/ Marktwert

GB von Lindenau, Blatt 8096,

Wohnung Nr. 8, Helmholtzstraße 22a, Leipzig: **92.400 €**

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | KURZZUSAMMENFASSUNG | 2 |
| 2 | ALLGEMEINE ANGABEN..... | 6 |
| 3 | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG..... | 7 |
| 3.1 | Lage und Umgebung | 7 |
| 3.1.1 | Makrostandort | 7 |
| 3.1.2 | Mikrostandort..... | 8 |
| 3.2 | Territoriale Einordnung des Grundstückes..... | 9 |
| 3.3 | Rechtliche Merkmale | 9 |
| 3.4 | Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale | 11 |
| 4 | GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN..... | 13 |
| 4.1 | Wohneigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum)..... | 14 |
| 4.1.1 | Rohbau..... | 14 |
| 4.1.2 | Ausbau..... | 15 |
| 4.2 | Wohnungseigentum Nr. 8, Helmholtzstraße 22 a (Sondereigentum)..... | 16 |
| 4.2.1 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 19 |
| 4.3 | Gemeinschaftliche Außenanlagen..... | 19 |
| 5 | BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU..... | 19 |
| 5.1 | Gemeinschaftseigentum | 20 |
| 5.1.1 | Energieausweis..... | 21 |
| 5.2 | Wohneigentum Nr. 8 (Sondereigentum)..... | 22 |
| 6 | WERTERMITTLUNG | 23 |
| 6.1 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 24 |
| 6.1.1 | Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) | 25 |
| 6.2 | Vergleichswertverfahren | 25 |
| 6.2.1 | Allgemeine Verfahrensbeschreibung..... | 25 |
| 6.2.2 | Auskunft aus der Kaufpreissammlung..... | 25 |
| 6.2.3 | Anpassung der Vergleichskaufpreise | 26 |
| 6.2.4 | Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer) | 30 |
| 6.2.5 | Ermittlung vorläufiger Vergleichswert..... | 31 |
| 6.2.6 | Marktanpassung..... | 32 |
| 6.2.7 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 32 |
| 6.2.8 | Vergleichswert..... | 35 |
| 7 | VERKEHRSWERT..... | 35 |
| 8 | WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN (GRUNDBUCH ABT. II)..... | 36 |
| 9 | SCHLUSSBEMERKUNG | 37 |
| 10 | UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS..... | 38 |
| 11 | LIEGENSCHAFTSKARTE..... | 40 |
| 12 | OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN | 42 |

Besondere Hinweise:

Das Gutachten wurde unter Einhaltung der Vorschriften des Datenschutzes und des Urheberrechts sowie unter Wahrung der Persönlichkeitsrechte Dritter erstellt. Für die Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wurden dazu unter Maßgabe verschiedener Sicherheitsstandards (Stand 19.12.2017) verschiedene personenbezogene Daten und relevante Informationen auftragsgemäß anonymisiert (XXXXXX).

Die mit (XXXXXX) anonymisierten Daten und Informationen sind dem Amtsgericht bekannt.

Anlagen, wie Kartenauszüge (Umgebungskarte/Stadtplan), Bauzeichnungen (Grundrisse aus der Bauakte bzw. Teilungserklärung), Wirtschaftsplan, Energieausweis, Mietverträge, Auskünfte der Behörden oder sonstige Unterlagen sowie eine ausführliche Fotodokumentation der Wohnung (Innenaufnahmen) sind **nicht** im Online-Gutachten enthalten!

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Dieses **Gutachten** besteht aus insgesamt **55 Seiten** und beinhaltet

- 1 Deckblatt mit Foto
- 36 Text- und Berechnungsseiten
- 2 Seiten Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 2 Seiten Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Legende
- 14 Seiten mit 40 Objektfotos

4 Ausfertigungen (**3 x Amtsgericht**, 1 x Gutachter) in Papierform und 1 Ausfertigung als PDF-Datei zur Onlineveröffentlichung unter www.zvg-portal.de.

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Objektbezeichnung/
Objektanschrift: Eigentumswohnung Nr. 8,
Helmholtzstraße 22 a, 04177 Leipzig

Grundbuchangaben

Hinweis: Der Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchamt: Leipzig
Grundbuch von: Lindenau
Wohnungsgrundbuch: Blatt 8096

Grundbuch – Bestandsverzeichnis

BV-Nr. 1: **37/1.000 – Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Flurstück 164 a, Helmholtzstraße 20, 22, 22 a, Gebäude- und Freifläche 670 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung nebst Kellerraum und Abstellraum Nr. 8** laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 8089 bis 8112). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 10.04.2006 (UR-Nr. 956/06, Notar XXXXXX in Leipzig) und vom 15.08.2006 (UR-Nr. 1981/06, Notar XXXXX in Leipzig) Bezug genommen.

Den Bestand übertragen aus Blatt 764; eingetragen am 29.11.2006.

Grundbuch – Erste Abteilung:

Eigentümer: 1) gelöscht;
2) XXXXXX

Grundbuch – Zweite Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Grundbuch – Dritte Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Vermietungssituation: Die Wohnung Nr. 8, Helmholtzstraße 22 a,
3. Obergeschoss links (von der Treppe gesehen)
ist zum Bewertungsstichtag vermietet.

Verwalter Sondereigentum: Zwangsverwaltung AZ: 457 L 8/24

WEG-Verwaltung: XXXXXX

Monatliche Vorauszahlungen inkl.
Erhaltungsrücklage: seit 01.01.2025 WE Nr. 8: 175,00 €
(davon Erhaltungsrücklage: 15,42 €)

Offene Forderungen/ Hausgeld-
rückstände/ Sonderumlagen: nicht vorhanden
(laut Auskunft WEG-Verwaltung)

Erhaltungsrücklage: WEG Helmholtzstraße 20, 22, 22a: 13.841,27 €
(E-Mail WEG-Verwaltung am 20.02.2025)
rechnerischer Anteil WE 8: 512,13 €

Erträge aus Gemeinschafts-
eigentum: keine bzw. nicht bekannt

Versicherung: Gebäudeversicherung für die WEG vorhanden

Grund der Bewertung: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zweck der Zwangsversteigerung laut Gutachterauftrag / Beschluss vom 12.09.2024 durch das Amtsgericht Leipzig, gerichtliches Aktenzeichen: 457 K 125/24.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig,
Zwangsversteigerungsabteilung
Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: 17.02.2025

Objektbesichtigung/Bautenstandsaufnahme:

Die Verfahrensbeteiligten sowie die Mieter wurden schriftlich von den Objektbesichtigungsterminen in Kenntnis gesetzt.

Besichtigung, Bauzustands- und Fotoaufnahmen des Gemeinschaftseigentums erfolgten am 12.11.2024 (hier wurde der verwaltungstechnische Tausch der Wohnungsnummern 7 und 8 festgestellt) und nochmals am 17.02.2025 im Zusammenhang mit der Besichtigung des Wohneigentums Nr. 8 im 3. Obergeschoss links. Zu den Ortsterminen wurden die zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus, Keller und Hof) und das Sondereigentum in Augenschein genommen.

Die Zustimmung zum Erstellen von Fotoaufnahmen in der Wohnung wurde durch die Mieterin erteilt. Die Verwendung von Fotos im Gutachten wurde nicht gestattet.

Teilnehmer der Objektbesichtigungen:

12.11.2024 Mieter WE 7 (zeitweise); Herr Rother (Sachverständiger);
17.02.2025 Mieterin WE 8 (zeitweise); Herr Rother (Sachverständiger).

Auskünfte und Unterlagen wurden durch die WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt sowie im Grundbuchamt Leipzig beschafft.

Wertermittlungsgrundlagen: siehe Unterlagen und Literaturverzeichnis
(Pkt. 9.0 d. GA).

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Lage und Umgebung

3.1.1 Makrostandort

Die Großstadt Leipzig mit ca. 629.000 Einwohnern und einer Fläche von etwa 300 km² ist die bevölkerungsstärkste und größte Stadt des Freistaates Sachsen. Leipzig ist neben Messe-, Kongress-, Universitäts- und Kunststadt eine wirtschaftliche Wachstumsstadt, dies zeigt auch das jährliche Bevölkerungsplus.

Zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen verschiedener Branchen sowie einige bedeutende Großunternehmen (wie z. B. Porsche, BMW, Siemens, DHL und Amazon) haben sich in und um Leipzig angesiedelt. Dies bestätigt das Image der Region als traditionell wichtiger Industrie- und Handelsstandort.

Leipzig setzt mit seiner Wirtschaftsstrategie auf Zukunftsbranchen und orientiert seine Wirtschaftspolitik auf Clusterentwicklung. Fünf der ausbaufähigen Cluster sind Logistik und Dienstleistungen, Automobil- und Zulieferindustrie, Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie sowie Medien und Kreativwirtschaft.

Verkehrslage

Leipzig ist über die optimal ausgebauten Bundesautobahnen A 9 (München - Berlin), A 14 (Magdeburg - Halle - Leipzig - Dresden) und A 38 (Göttingen - Halle - Leipzig), der Südumfahrung für die Stadt Leipzig, sowohl mit dem mitteldeutschen als auch transkontinentalen Autobahnnetz verknüpft. Durch die Anbindung der BAB 72 (Richtung Chemnitz) an die BAB 38 wurde die überregionale Verkehrsanbindung nochmals verbessert.

Leipzig ist darüber hinaus über ein gut ausgebautes Bundesstraßennetz erreichbar. Die B 2, B 6 und B 87 führen unmittelbar durch die Stadt, während die B 95, B 181, B 184 und B 186 am Stadtrand als Verbindungsstraßen zwischen den Bundesstraßen und zu den benachbarten Landkreisen dienen.

Zudem verfügt die Stadt Leipzig über einen der größten Kopfbahnhöfe und Personenbahnhöfe Europas. Mit den Fernverbindungen und Interregionalanschlüssen bestehen gute und schnelle Verbindungsmöglichkeiten in alle Richtungen. Der City-Tunnel Leipzig ist das Kernstück des Nahverkehrssystems in und um Leipzig. Er stellt die unterirdische Verbindung zwischen Leipzig Hauptbahnhof und Bayerischer Bahnhof im Süden des Stadtzentrums her und erschließt erstmals auch das Stadtzentrum von Leipzig für die Eisenbahn.

Der Interkontinentalflughafen Leipzig-Halle mit dem neuen Logistikzentrum (Straße, Schiene, Luft) befindet sich nordwestlich von Leipzig, in der Nähe des Schkeuditzer Kreuzes und ist über die BAB 14 Anschlussstelle Schkeuditz erreichbar.

Aufgrund der günstigen verkehrstechnischen Anbindung von Leipzig und seinen Ortsteilen über die Bundesstraßen, die Autobahnen, die Eisenbahn und vor allem den internationalen Flughafen an das nationale und internationale Verkehrsnetz kann die Lage allgemein als sehr gut bezeichnet werden.

3.1.2 Mikrostandort

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Lindenau, etwa 4 km westlich vom Innenstadtring/Hauptbahnhof entfernt (siehe auch unter <https://www.leipzig.de/stadtplan/>).

Der Ortsteil Lindenau gliedert sich in die Gebiete Lindenau, Altlindenau und Neulindenau und verfügt über eine Fläche von insgesamt ca. 5 km². Das Gebiet *Lindenau* mit 1 km² Fläche und ca. 8.764 Einwohnern (Stand 2023 - Ortsteilprofil Lindenau) befindet sich zwischen den Stadtteilen Altlindenau im Norden, Zentrum-West im Osten, Plagwitz und Schleußig im Süden und Neulindenau im Westen und besteht aus einem Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe), Industriestandorten mit Altbausubstanz, Villengegenden sowie einem Teil der großzügigen Grün- und Parkanlagen des Kulturparks Clara Zetkin mit Palmengarten, der die östliche Grenze bildet. Hauptstraßen sind die Lützner Straße (B 87), die Karl-Heine-Straße und die Zschochersche Straße.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Kreuzungsbereich Karl-Heine-Straße/ Helmholtzstraße auf der westlichen Seite der Helmholtzstraße und der nördlichen Seite der Karl-Heine-Straße.

Die Helmholtzstraße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, die von der Karl-Heine-Straße in nordwestliche Richtung über die Aurelienstraße bis zur Enderstraße führt. Die Karl-Heine-Straße als Hauptverkehrsstraße verläuft von der Käthe-Kollwitz-Straße in süd- und südwestliche Richtung u. a. über die Zschochersche- sowie die Gießstraße bis zur Engertstraße.

Die Umgebung ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung geprägt. Südlich gegenüber dem Bewertungsobjekt in der Karl-Heine-Straße befindet sich die Westwerkhalle Plagwitz, eine ehemalige Fabrikanlage. Heute wird das Westwerk durch die Kreativszene Leipzigs genutzt und bietet optimale Bedingungen für Künstler, Aussteller, Musiker und Veranstaltungen in Leipzig. Der Karl-Heine-Kanal mit Rad- und Wanderweg ist nur wenige Meter westlich vom Bewertungsobjekt entfernt gelegen.

Das Grundstück ist medientechnisch ver- und entsorgt.

Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken etc. sowie Schulen und Kindereinrichtungen sind in der näheren Umgebung u. a. in der Karl-Heine-Straße fußläufig in kurzer Zeit erreichbar.

Haltstellen der Straßenbahn Linien 8 und 15 befinden sich in der Lützner Straße und sind fußläufig erreichbar. Anschluss an die Straßenbahn Linie 14 besteht in der Karl-Heine-Straße. Der S-Bahnhof *Lindenau* ist in ca. 900 m, der S-Bahnhof *Plagwitz* mit Anschluss an die S-Bahn-Linien S 1 und S 4 (z. B. in Richtung Hauptbahnhof) ist ebenfalls in ca. 900 m zu erreichen. Busanschluss der Linien 60 und 64 besteht am S-Bahnhof Plagwitz, der Linien 74 in der Zschocherschen Straße ca. 750 m entfernt. Das Stadtzentrum Leipzigs und der Hauptbahnhof sind mit dem PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 10 bis 15 Fahrminuten zu erreichen.

Anbindung an die Bundesautobahn A 9 (München – Berlin) ist über die Merseburger Straße (B 181) in einer Entfernung von ca. 11 km und an die Bundesautobahn A 14 (Magdeburg - Halle - Leipzig - Dresden) u. a. über die B 87 in ca. 12 km gewährleistet. Der Flughafen Halle/Leipzig ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar.

3.2 Territoriale Einordnung des Grundstückes

Stadt: Leipzig

Ortsteil: Lindenau

Stadtbezirk: Altwest

Gemarkung: Lindenau

Lage des *Flurstücks 164 a*:

südöstlicher Bereich im Stadtbezirk Altwest, westliche Lage im Ortsteil Lindenau, Kreuzungsbereich Karl-Heine-Straße/Helmholtzstraße (siehe auch Auszug aus der Liegenschaftskarte Pkt. 11 d. GA).

Begrenzt wird der Standort:

- nördlich durch die Aurelienstraße
- westlich durch den Karl-Heine-Kanal
- südlich durch die Karl-Heine-Straße
- östlich durch die Helmholtzstraße.

3.3 Rechtliche Merkmale

Wohnungsgrundbuch von Lindenau, Blatt 8096

(lt. Grundbuchauszug Stand 01.10.2024):

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen - Zweite Abteilung

- Lfd. Nr. 1 und 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV: gelöscht.

- Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Auflassungsvormerkung für XXXXX ...; gemäß Bewilligung vom 08.12.2006 (UR-Nr. 818/06, Notar XXXXX in Wiesbaden) und vom 16.01.2007 (UR-Nr. 74/07, Notar XXXXX in Limburg); eingetragen am 02.04.2007; Rang nach Abt. III Nr. 7.
- Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 457 K 125/24); eingetragen am 21.06.2024.
- Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 457 L 8/24); eingetragen am 24.06.2024.

Weitere Rechte und dingliche Berechtigte wurden nicht ermittelt. Gegebenenfalls sind bestehende, nicht grundbuchgesicherte, wertbeeinflussende Rechte zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Hinweise:

Die Wohnungen Nr. 7 und Nr. 8 im 3. Obergeschoss, Helmholtzstraße 22 a wurden ganz offensichtlich verwaltungstechnisch vertauscht. Das betrifft die Wohnungsnummern und damit die Wirtschaftspläne, die Hausgeldabrechnungen sowie die Mietverträge. Durch die WEG-Verwaltung wurden in der E-Mail vom 20.02.2025 Korrekturmaßnahmen (Anpassung im System, neue Mietverträge etc.) angekündigt. Auf Grund der eher geringen Unterschiede bei den Miteigentumsanteilen und Wohnungsgrößen ergeben sich daraus laut WEG-Verwaltung keine Nachteile für die Mieter sowie für die betroffenen Miteigentümer der Wohnungen Nr. 7 und 8.

Im Hof des Grundstücks befindet sich ein eingehauster und entsprechend gekennzeichnete Stellplatz für Abfalltonnen und Fahrräder für das benachbarte Grundstück Karl-Heine-Straße 76 (Flst. 164/2). Eine diesbezügliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Nachbargrundstücks ist im Grundbuch nicht eingetragen. Auf telefonische Anfrage bei der WEG-Verwaltung am 02.12.2024 wurde mitgeteilt, dass eine Vereinbarung zur Nutzung des Bewertungsgrundstücks durch das Nachbargrundstück nicht bekannt ist und auch keinerlei Gegenleistungen durch das Nachbargrundstück erbracht werden. Gegebenenfalls bedarf es hier einer rechtlichen Klärung des Sachverhalts! Ein nennenswerter Einfluss auf den Wert der Eigentumswohnungen in der Wohnanlage ist nicht erkennbar.

Bestehende Grundstückslasten können im Zwangsversteigerungsverfahren mit rechtskräftigem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen. Informationen dazu werden durch das Amtsgericht zum Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Gemäß § 74 a ZVG sind in diesem Gutachten Grundstückslasten, wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte und sonstige dingliche Rechte nicht zu berücksichtigen (§ 8 Abs. (3) 6. ImmoWertV findet diesbezüglich keine Anwendung. Es ist somit auftragsgemäß der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln. Der Werteinfluss bei Bestehenbleiben von Rechten/Belastungen wird unter Punkt 8.0 im Gutachten dargestellt. Wertmindernde Baulasten sowie von Altlasten ausgehende Beeinträchtigungen sind - sofern vorhanden - in die Bewertung einzubeziehen (§ 74a ZVG, Zeller/ Stöber, Rdn 7.4).

Grundbuch Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch Dritte Abteilung verzeichnet sind, finden in diesem Gutachten auftragsgemäß keine Beachtung. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf bzw. bei Versteigerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. berücksichtigt werden.

Baulasten:

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde zugunsten eines Dritten, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig sind laut Auskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Verwaltung, Sachgebiet Grundsatzfragen vom 27.09.2024 für das Grundstück Helmholtzstraße 20, 22, 22 a, Leipzig, Gemarkung Lindenau Flurstück 164 a, **keine Eintragungen** vorhanden.

Altlasten:

Das Grundstück Flurstück 164 a ist mit drei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Altlastenverdachtsmomente waren vor Ort nicht erkennbar.

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz lag für das Bewertungsgrundstück nicht vor. Aussagen zu Altlasten sind im Weiteren aufgrund fehlender Bodenproben und Baugrunduntersuchungen nicht möglich und damit von der vorliegenden Betrachtung ausgeschlossen.

Öffentliche Lasten:

Gegebenenfalls auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass eventuell noch valutierende „öffentliche Lasten“ bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o. a.) ausgeglichen werden.

Sonstiges:

Grundlage für die Wertermittlung bilden u. a. Unterlagen und Auskünfte aus der Grundbuchakte des Grundbuchamtes Leipzig, der Behörden, der WEG-Verwaltung und des Zwangsverwalters. Eine Überprüfung der mir erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Unterlagen erfolgte nur hinsichtlich Plausibilität in Bezug auf das Sondereigentum und des besichtigten Gemeinschaftseigentums.

Leitungsbestands- und Revisionszeichnungen standen nicht zur Verfügung. Eine diesbezügliche Aussage ist nicht möglich.

Die in dieser Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenangaben bzw. -berechnungen sowie gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für die Bewertung zu verwenden. Eine anderweitige Benutzung dieser Werte ist nicht zulässig!

Die Beurteilung des Bewertungsobjekts erfolgte lediglich im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit der Objektbesichtigung. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der Bauausführung mit ihr sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.4 Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale

Entwicklungszustand:

Bauland nach § 3 (4) ImmoWertV

Planungs- und baurechtliche Situation:

Im bestätigten Flächennutzungsplan für die Stadt Leipzig ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche nach § (1) 1. BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der Innerortslage erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungssatzung Lindenau und der städtebaulichen Erhaltungssatzung „Plagwitz/Lindenau - Nördlich Karl-Heine-Kanal“.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenneuordnungs- bzw. Sanierungsverfahren der Stadt Leipzig einbezogen.

Denkmalschutz:

Die Bebauung Helmholtzstraße 20 auf dem Flurstück 164 a wird als Kulturdenkmal nach SächsDSchG in der aktuellen Denkmalliste geführt (www.denkmalpflege.sachsen.de).

Überschwemmungsgebiet nach Sächsischem Wassergesetz:

Flurstück 164 a liegt nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Ortslage:

westliches Stadtgebiet von Leipzig, Ortsteil Lindenau

Charakter der Umgebung:

überwiegend sanierte, drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung, südlich gegenüber in der Karl-Heine-Straße Westwerkhalle Plagwitz

Verkehrslage:

Anbindung an das öffentliche Fernstraßennetz (u. a. B 87, B 181, B 2) und zu den Autobahnen A 14, A 38, A 9, Eisenbahn (Hauptbahnhof) vorhanden, öffentlicher Nahverkehr (Straßenbahn, Bus, S-Bahn) fußläufig erreichbar

Straßenzustand/-ausbau/
verkehrstechnische Erschließung:

Helmholtzstraße: verkehrsberuhigte Anliegerstraße (30er Zone); Straßenbelag Bitumenasphalt, beidseitig Gehwege; Straßenbeleuchtung vorhanden;
Karl-Heine-Straße: Hauptverkehrsstraße; Straßenbelag Bitumenasphalt, straßenmittig Straßenbahngleise, beidseitig Rad- und Gehwege; Straßenbeleuchtung vorhanden;
öffentliche PKW-Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand, Karl-Heine-Straße mit Parkbuchten

Zufahrt/Zuwegung:

Hauseingänge und gemeinschaftlichen Hof über Hausdurchgang in der Helmholtzstraße 20 erreichbar

Erschließungszustand:

Grundstück verkehrs- und medientechnisch voll erschlossen
Medien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Abwasser ins städtische Kanalnetz, Telefon, Kabel

| | |
|-----------------------------------|---|
| Himmelsrichtung: | <i>Helmholtzstraße:</i> Straßenfront/Hausdurchgang – Nordosten, <i>Karl-Heine-Straße:</i> Straßenfront – Südosten |
| Grundstücksgestalt: | <i>Flurstück 164 a:</i> rechteckiger Zuschnitt (siehe Auszug Liegenschaftskarte); Straßenfront Helmholtzstraße ca. 28,00 m Straßenfront Karl-Heine-Straße ca. 23,50 m |
| Topographie: | ebenes Grundstücksgelände, etwa auf Straßenniveau |
| Bodenbeschaffenheit/ Baugrund: | Baugrund- und hydrologische Gutachten lagen nicht vor. Bei der Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund des Grundstückes unterstellt. |
| Beeinträchtigungen: | zeitweise Geräuschimmissionen von der Karl-Heine-Straße durch Straßenbahnverkehr |
| Benachbarte störende Betriebe: | nicht erkennbar |
| Nutzung: | Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienhaus-Wohnanlage, überwiegend zur Vermietung (Kapitalanlage), Wohnung Nr. 8 vermietet |
| Grundstücksqualität: | Ausgehend von Lage, verkehrs- und medientechnischer Erschließung sowie der baulichen Nutzung, ist dem Grundstück eine ertragsorientierte Qualität zu bescheinigen. |
| Grenzverhältnisse: | Die Grenzen werden durch die Einbindung in die Strukturen des Umfeldes fixiert. Es besteht Grenzbebauung zu den benachbarten Reihengrundstücken und den anliegenden Straßen. Der Hof des Bewertungsgrundstücks ist nur teilweise zu den Nachbargrundstücken eingefriedet. |

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erfolgt an Hand der durchgeführten Ortsbesichtigung, Aufzeichnungen und vorhandener Unterlagen (Bauzeichnungen, Teilungserklärung, Baubeschreibung sofern vorhanden.). Alle Angaben beziehen sich vorwiegend auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen in der zu bewertenden Sondereigentumseinheit und dem besichtigten Gemeinschaftseigentum.

In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Aussagen, hauptsächlich über nicht sichtbare Bauteile, auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen auf Grund von Erfahrungswerten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektroanlage etc.) vorgenommen wurden.

4.1 Wohneigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum)

Das Grundstück Helmholtzstraße 20, 22, 22 a wurde zwischen 1885 und 1910 mit drei Mietwohnhäusern in städtischer Reihenubauweise über Eck in der Helmholtzstraße und der Karl-Heine-Straße bebaut.

Im Jahr 2006 wurde die Bebauung in 24 Eigentumswohnungen und Gemeinschaftseigentum aufgeteilt. Etwa zeitgleich erfolgte die Sanierung und Modernisierung der Gebäude.

Die Gebäude bestehen aus Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie 1. bis 3. Obergeschoss. Die einzelnen Etagen der Gebäude sind über Treppenhäuser ohne Personenaufzug erschlossen.

Im Kellergeschoss befinden sich die Hausanschlüsse, je Haus ein Heizungsraum und die jeder Sondereigentumseinheit zugeordneten Kellerabstellräume. Die Gebäude verfügen jeweils über acht Wohnungen, zwei Wohneinheiten je Etage. Die Hauseingänge befinden im Hof der Wohnanlage, welcher über einen Hausdurchgang in der Helmholtzstraße zu erreichen ist.

Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum

Eine Baubeschreibung für das Objekt liegt nicht vor. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt an Hand der Besichtigung des Wohnhauses **Helmholtzstraße 22 a**. Die anderen Häuser der Wohnanlage konnten nicht betreten und somit nur dem äußeren Anschein nach beurteilt werden.

verwendete Abkürzungen: TH – Treppenhaus,
KG – Kellergeschoss, EG – Erdgeschoss, OG – Obergeschoss, DG - Dachgeschoss

4.1.1 Rohbau

| | |
|-------------|--|
| Fundamente: | Streifenfundamente, Flachgründung |
| Wände: | massiv, überwiegend Ziegelmauerwerk, im Keller Teilbereiche Bruchsteinmauerwerk, Innenausbau überwiegend massiv, z. T. Trockenbau |
| Decken: | Kellergeschoss massiv (Gewölbekappendecken), Obergeschosse Holzbalkendecken |
| Fußböden: | KG überwiegend Betonpflaster, Teilbereiche Beton, Wohnungen vermutlich Estrich, Trockenestrich oder Spanplatten auf Trittschalldämmung und Belag |
| Treppen: | Keller viertelgewendelte Betontreppe mit Abschlusskante und Wandhandlauf; TH/EG einläufige Holztreppe mit Wandhandlauf; OG/DG einläufige halbgewendelte Holzgangentreppe mit Holztrajengeländer, Wandhandlauf; Zwischenpodeste außerhalb des Treppenlaufs; <i>TH-Podeste:</i> Eingangsbereich/EG Fliesenbelag, OG Holzdielen |

| | |
|-------------------|--|
| Isolierung: | augenscheinlich bedingt wirksam |
| Dach: | Flachdach |
| Dachaufbauten: | keine |
| Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion |
| Dacheindeckung: | vermutlich bituminöse Dachbahnen |
| Dachentwässerung: | Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech. |

4.1.2 Ausbau

| | |
|-------------------------------------|--|
| Fassade: | straßenseitig gegliederte Putzfassaden, Haus Nr. 20 mit Natursteinsockel, teilweise Fensterbekrönungen; hofseitig Putzfassaden mit Farbanstrich |
| Fenster: | Treppenhaus isolierverglaste Kunststofffenster mit Absturzsicherung; Keller Kunststoff- oder Stahlblechrahmenfenster mit Mäusgitter |
| Türen: | Hausdurchgang Mehrfüllungs-Holztor mit Oberlicht; Hauseingänge einflügelige Holz-Mehrfüllungstüren mit Teilverglasung; Wohnungseingangstüren Futtertüren (weiß); Kellereingang historische Holzbrettertür, Heizungsraum Stahlblechtür, Kellerabstellräume Stahlblechprofilüren |
| Innenputz: | überwiegend Glattputz, z. T. Trockenbauverkleidung, Keller überwiegend gesandstrahlt und ohne Putz |
| Wand-/Deckenbehandlung: | Treppenhaus Farbanstrich |
| vorhandene Medien: | Elektroenergie, Erdgas, Abwasser, Trinkwasser, Telefon, Kabel-TV |
| Heizung: | zentrale Erdgas-Heizungsanlage im Keller |
| Warmwasseraufbereitung: | zentral über Heizungsanlage |
| Abwasserentsorgung: | städtisches Kanalsystem |
| Elektroinstallation: | im Keller Aufputz-, sonst überwiegend Unterputzinstallation |
| Besondere Bauteile: | hofseitig vorgeständerte Balkonanlagen (verzinkte Stahlkonstruktionen) |
| Besondere technische Einrichtungen: | - RWA-Anlage im Treppenhaus - Türöffner- und Wechselsprechanlage; - Briefkästen im Treppenhaus. |

4.2 Wohnungseigentum Nr. 8, Helmholtzstraße 22 a (Sondereigentum)

Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erfolgt an Hand der durchgeführten Ortsbesichtigung und vorliegenden Unterlagen (Bauzeichnungen, Teilungserklärung, Baubeschreibung sofern vorhanden) nach bestem Wissen und Gewissen. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft im rechtlichen Sinne. Alle Angaben beziehen sich vorwiegend auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen in der zu bewertenden Sondereigentumseinheit.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektroanlage etc.) vorgenommen wurden.

Die Eigentumswohnung Nr. 8 befindet sich im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Helmholtzstraße 22 a, von der Treppe gesehen auf der linken Seite.

Baubeschreibung Sondereigentum

| | |
|--|--|
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlag Fensterbänke innen Marmor, im Bad Fliesen; außen Blech |
| Türen: | Fülldüren und fumierte Röhrenspantürblätter, eine Tür $\frac{3}{4}$ - verglast; Kunststoff-Fenstertür mit Dreh-/ Kippbeschlag zum Balkon |
| Innentreppe: | keine vorgesehen |
| Fußbodenbeläge: | Wohnräume und Flur Laminat, Bad/WC und Küche kerami- scher Fliesenbelag |
| Deckenbehandlung/ | Raufasertapete mit Farbanstrich (weiß); |
| Wandbehandlung: | Raufasertapete mit Farbanstrich (weiß), Küche mit Wand- fliesenspiegel im Nassbereich, Bad/WC raumhoch gefliest |
| Heizung: | Beheizung der Räume über Kompaktheizkörper mit Ther- mostatventil und Wärmemengenzähler |
| Warmwasseraufbereitung: | zentral |
| Elektrik: | Unterputzinstallation; Video-Türöffner- und Wechselsprech- anlage |
| Sanitärbereich: | Bad/WC mit Fenster; |
| sanitäre Ausstattung: | Wanne, wandhängendes WC, Waschbecken; <i>Badzubehör:</i> Papierrollenhalter, Handtuchhalter und Bürs- tengarnitur; Waschmaschinenanschluss in der Küche vorhanden |
| Besondere Bauteile: | Balkon (Stahlkonstruktion; Holz-Terrassendielen) |
| Besondere technische Einrichtungen: | keine |

Zubehör gem. § 97 BGB/
wesentliche Bestandteile gem.
§§ 93, 94 BGB/ Scheinbestand-
teile gem. § 95 BGB: nicht vorhanden

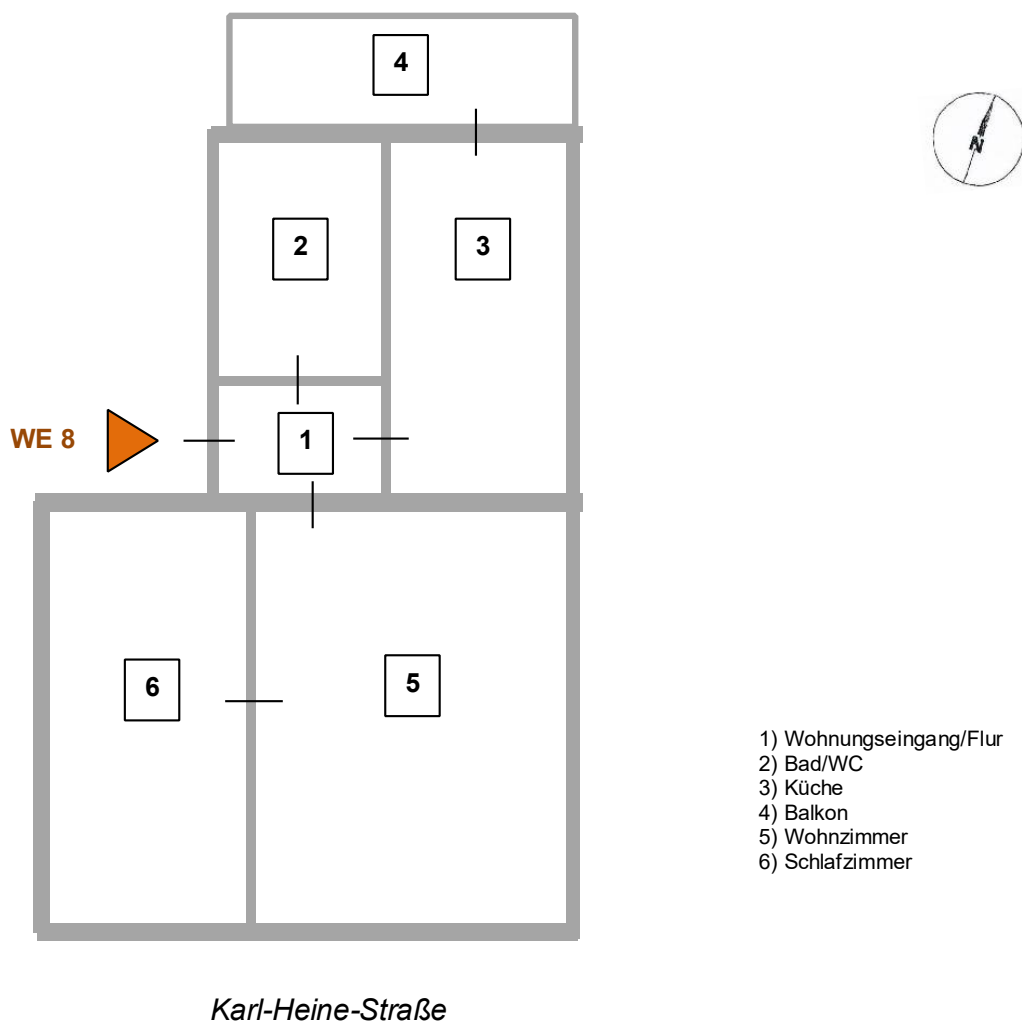
Fremdeigentum/ sonstige
vorgefundene Gegenstände: WE Nr. 8: Mobilier und Hausrat der Mieterin.

Aufteilung der Zwei-Raum-Wohnung und Lage der Räume

Wohnung Nr. 8 – 3. Obergeschoss links (von der Treppe gesehen)
(siehe Grundriss-Skizze)

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1) Eingangsbereich/Flur | |
| 2) Bad/WC: | hofseitig (Nordwesten) |
| 3) Küche: | hofseitig |
| 4) Balkon: | hofseitig |
| 5) Wohnzimmer (Durchgangszimmer): | straßenseitig (Karl-Heine-Straße, Südosten) |
| 6) Schlafzimmer (gefangener Raum): | straßenseitig |

Grundriss-Skizze* Wohnung Nr. 8
(*wurde durch den Sachverständigen unmaßstäblich erstellt)



Der laut Aufteilungsplan zur Wohnung gehörende **Kellerabstellraum Nr. 8** befindet sich im Kellergeschoss, vom Kellereingang gesehen unmittelbar rechts neben dem Kellereingang, hofseitig. Der Kellerabstellraum ist vor Ort nummeriert.

Der **Abstellraum Nr. 8** im Treppenhaus befindet sich auf dem Treppenpodest zwischen 2. und 3. Obergeschoss.

Grundrisslösung und Raumhöhen

Die zu bewertende Zwei-Raum-Wohnung verfügt über eine marktfähige Wohnungsgröße mit einem zweckmäßigen Grundriss.

Die Räume sind nordwest- und südostseitig ausgerichtet und ausreichend belichtet.

Die Raumhöhen in der Wohnung (zwischen ca. 2,10 m bis 2,40 m) sind zweckentsprechend und zeitgemäß.

Wohnfläche Wohnung Nr. 8

Die Wohnflächen für die einzelnen Räume waren im Grundriss der WE 8 (Aufteilungsplan in der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Teilungserklärung URNr. 956/2006) wie folgt ablesbar:

| | |
|---|-----------------------|
| Flur | 2,44 m ² |
| Bad/WC | 4,66 m ² |
| Küche | ..7,90 m ² |
| Balkon (5,63 m ² /2 lt. WoFIV) | ..2,81 m ² |
| Wohnen | 15,92 m ² |
| Schlafen | 7,84 m ² |
| Abstellraum (ASR) im TH | 1,38 m ² |

Rechnerisch ergibt sich damit eine Summe von 42,95 m² (inkl. Abstellraum im Treppenhaus). In der unterhalb dieses Grundrisses aufgeführten Gesamtfläche für die Wohnung Nr. 8 werden davon abweichend 43,15 m² ausgewiesen. Diese Flächenangabe findet sich auch im Wirtschaftsplan der WE Nr. 8 (hier falsch als WE im 3. OG rechts bezeichnet) wieder.

Hinweis: Im Mietvertrag für die Wohnung im 3. OG links (falsch als WE Nr. 7 bezeichnet) wird eine Wohnfläche von 43,51 m² (laut Teilungserklärung die Wohnflächenangabe für WE Nr. 7) angegeben.

In der Flächenangabe für die WE Nr. 8 (43,15 m²) ist somit ganz offensichtlich die Fläche des Abstellraums im Treppenhaus enthalten, die nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) § 2 (3) 1. b) nicht zur Wohnfläche gehört. Damit reduziert sich die o. g. Summe von 42,95 m² abzüglich 1,38 m² auf **41,57 m²**.

Zum Ortstermin wurde die Gesamtwohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) und Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) mittels Lasermessgerät „Leica Disto Classic“ mit ca. 40 m² grob überschläglich aufgemessen.

Die durch Grobmaß ermittelte Wohnfläche liegt ca. 4 % unter der Summe der oben dargestellten Einzelflächenaufstellung für die Wohnräume der WE Nr. 8 (ohne ASR im TH). Die Abweichung zur Gesamtflächenangabe in der Teilungserklärung beträgt ca. 8 %

Hinweis

Es handelt sich hierbei jedoch lediglich um ein Grobmaß unter möblierten Bedingungen im bewohnten Zustand zwecks Plausibilitätsprüfung.

Zur exakten Ermittlung der Wohn-/Mietflächen wird im vorliegenden Fall ggf. ein Aufmaß durch ein geeignetes Ingenieurbüro empfohlen. Sollte die dann festgestellte Wohnfläche erheblich von der hier unterstellten abweichen, ist die Wertermittlung entsprechend zu aktualisieren. Eine Haftung für die hier verwendeten Flächenangaben wird ausdrücklich ausgeschlossen!

Im Weiteren wird die **Wohnfläche** in Anlehnung an die Summe der oben genannten Einzelflächen aufstellung der Wohnräume für die WE Nr. 8 mit ca. **41,57 m²** unterstellt.

4.2.1 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Für die Wohneigentumsanlage wurden **keine Sondernutzungsrechte** begründet.

Es wird im Weiteren unterstellt, dass keine wesentlichen Abweichungen zwischen der Größe des Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum und dem Wert des Sondereigentums bestehen.

Vom Miteigentumsanteil abweichende Regelungen zur Kosten- und Lastentragung sind nicht bekannt.

4.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen der Wohneigentumsanlage gehören:

- **Versorgungs- und Entwässerungsanlagen** auf dem Grundstück;
- **Grundstückseinfriedung:** straßenseitig Grenzbebauung, hofseitig teilweise Holz-Dicht- und Doppelstegmattenzaun, offener Bereich zum Nachbarflurstück Karl-Heine-Straße 76;
- **Grundstücks- und Wegebefestigung:** hofseitig überwiegend Beton-Rechteckpflaster;
- **Sonstiges:** im Hof zwei eingehauste Abfallbehälter- und Fahrradstellplätze, einer davon gekennzeichnet für das benachbarte Grundstück Karl-Heine-Straße 76, Wäschespinne und kleiner Sandkasten auf Rasenfläche.

5 BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU

Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten, in dem der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Es ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Bauteile wurden soweit beurteilt, wie es zerstörungsfrei möglich war und die Räume betreten werden konnten. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Sanitär- sowie Elektroinstallation wurden nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft.

Es wird eine übliche Ausführungsart der Bauteile sowie bis auf eventuell festgestellte Baumängel die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) unterstellt.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden, statische Probleme usw. sind, soweit in diesem Gutachten aufgeführt oder angedeutet, möglicherweise unvollständig und daher unverbindlich. Sollten in diesem Zusammenhang neuere Erkenntnisse bekannt gemacht werden, wäre eine Neubewertung unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren erforderlich. Eine Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Zur Feststellung aller vorhandenen Mängel und Schäden sowie ihrer Ursachen und die Kosten der Beseitigung wären die Untersuchungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

5.1 Gemeinschaftseigentum

Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Objekt erfolgten um 2006/2007.

Bei der Sanierung und Modernisierung wurden u. a. die Dacheindeckungen und die Dachentwässerungen erneuert und die Fassaden restauriert. Die Fenster und der überwiegende Teil der Türen sowie das Hoftor im Objekt wurden erneuert.

Holzbauteile, wie die Geschosstreppen einschließlich Geländer wurden instand gesetzt und malermäßig überarbeitet. Die Treppenhäuser wurden renoviert. Die elektro-, sanitär- und heizungstechnischen Installationen wurden soweit erkennbar komplett erneuert. In den Kellern erfolgte je Haus die Installation einer zentralen Heizungsanlage, die Fußböden wurden gepflastert, Teilflächen (Heizungsräume) wurden betoniert. Die Kellerwände und -decken wurden soweit erkennbar überwiegend vom Putz befreit. In Teilbereichen sind durchgeführte Trockenlegungsmaßnahmen (Injektionsverfahren) erkennbar. An den hofseitigen Fassaden erfolgte der Anbau von vorgeständerten Balkonanlagen.

Die Außenanlagen wurden soweit erkennbar erneuert.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich soweit erkennbar überwiegend in einem guten bis befriedigenden baulichen Zustand. Das Grundstück vermittelt einen ordentlichen und gepflegten Eindruck.

Ermittlung des Sanierungsgrades

| Modernisierungselemente (Maßnahmen in den letzten 20 Jahren ¹⁾ | Punkte max. | Punkte Bewertungsobjekt |
|---|----------------|----------------------------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke | 4 | 1 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,5 |
| Fassadeninstandsetzung, Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 |
| Modernisierung bzw. Einbau von Bädern | 2 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1 |
| | | 4,5 |

¹⁾ Punktevergabe bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen (gem. Anlage 2, Tabelle 1, ImmoWertA, Stand 20.09.2023, S. 53)

Der Sanierungsgrad ergibt sich somit nach Anlage 2 ImmoWertV wie folgt:

| Sanierungsgrad | Punkte max. | Punkte |
|----------------|--|-----------|
| 1 | nicht saniert | 0 bis 1 |
| 2 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 2 bis 5 |
| 3 | mittlerer Modernisierungsgrad | 6 bis 10 |
| 4 | überwiegend modernisiert | 11 bis 17 |
| 5 | umfassend modernisiert | 18 bis 20 |

Damit entspricht das Objekt demnach einem Sanierungsgrad 2.

Zum Ortstermin war augenscheinlich folgender **Reparaturstau** am **besichtigten Gemeinschaftseigentum** festzustellen (siehe auch Objektfotos):

- *Keller:* Laut Baubeschreibung wurde im Keller eine Horizontalsperre im Injektageverfahren eingebaut. An den Wänden im Bereich der Kellertreppe sind Farb- und Putzabplatzungen, vermutlich infolge vorhandener Restfeuchte vorhanden. Im putzlosen Mauerwerk im Keller sind Absandungen aus den Mauerwerksfugen und in den verputzten Bereichen stellenweise Putzabplatzungen erkennbar. Der Keller macht zum Ortstermin einen relativ trockenen Eindruck. Die Nutzungsmöglichkeiten des besichtigten Kellers ist durch aufsteigende Feuchtigkeit augenscheinlich nicht gravierend beeinträchtigt. Nur bei Einschränkung der Nutzung ist von einer Beseitigung des Mangels auszugehen. Andernfalls ist dies im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung berücksichtigt. Insbesondere bei Objekten aus der Gründerzeit ist diese Problematik in Leipzig bekannt und wird somit als marktüblich eingeschätzt. Insofern wird dies bei der Bewertung nicht separat wertmindernd gewürdigt.
- *Treppenhaus:* An den Treppenhauswänden sind stellenweise Gebrauchsspuren (kleinere Putzschäden sowie Farbabschürfungen und Verschmutzungen) sichtbar.
- *Fassaden:* Die straßenseitigen Fassaden der drei Häuser weisen im Erdgeschossbereich massive Verschmutzungen durch Graffitis auf. An den straßenseitigen Fassaden Haus 22 und 22 a (zur Karl-Heine-Straße) sind im Sockel-/Anschlussbereich zum Fußweg Putzabplatzungen vermutlich in Folge aufsteigender Feuchtigkeit vorhanden. Hofseitig sind an allen drei Häusern Putzabplatzungen im Sockelbereich der Fassaden und vereinzelte Putzrisse erkennbar. In den hofseitigen Sockelbereichen am Giebel Haus Nr. 20 und um den Eingangsbereich Haus Nr. 22 wurden augenscheinlich bereits Putzausesserarbeiten durchgeführt.
- *Dach:* Am hofseitigen Holzdachkasten der Häuser 22 und 22 a blättert der Schutzanstrich ab. Es handelt sich hier ganz offensichtlich um Schäden am Dach im Bereich der Dachentwässerung. Zum Termin ragte ein Eiszapfen im Bereich über dem Balkon der WE Nr. 8 aus dem Dachkasten.

In der Mitteilung der WEG-Verwaltung (E-Mail vom 22.10.2024) wird festgestellt, dass keine Untergemeinschaften für die drei Häuser gebildet wurden. Weiterhin wird unter Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum feuchter Keller benannt. Festlegungen/Beschlüsse durch die WEG sind laut WEG-Verwaltung nicht geplant.

Eine Erhaltungsrücklage für die Wohneigentumsanlage wurde gebildet und ist in Bezug auf die Größe des Gesamtobjekts in relativ niedriger Höhe vorhanden (siehe auch Pkt. 2 im GA).

Der bauliche Zustand des **Gemeinschaftseigentums** wird in der Regel in der unterstellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Beseitigung des vorhandenen Reparaturstaus zukünftig durch die Eigentümergemeinschaft im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgt und ggf. aus der Erhaltungsrücklage oder durch Sonderumlagen zu finanzieren ist. Vorsorglich wird auch im Zusammenhang mit der relativ geringen Erhaltungsrücklage eine pauschale Wertminderung für Reparaturstau als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht (siehe Pkt. 6.2.7).

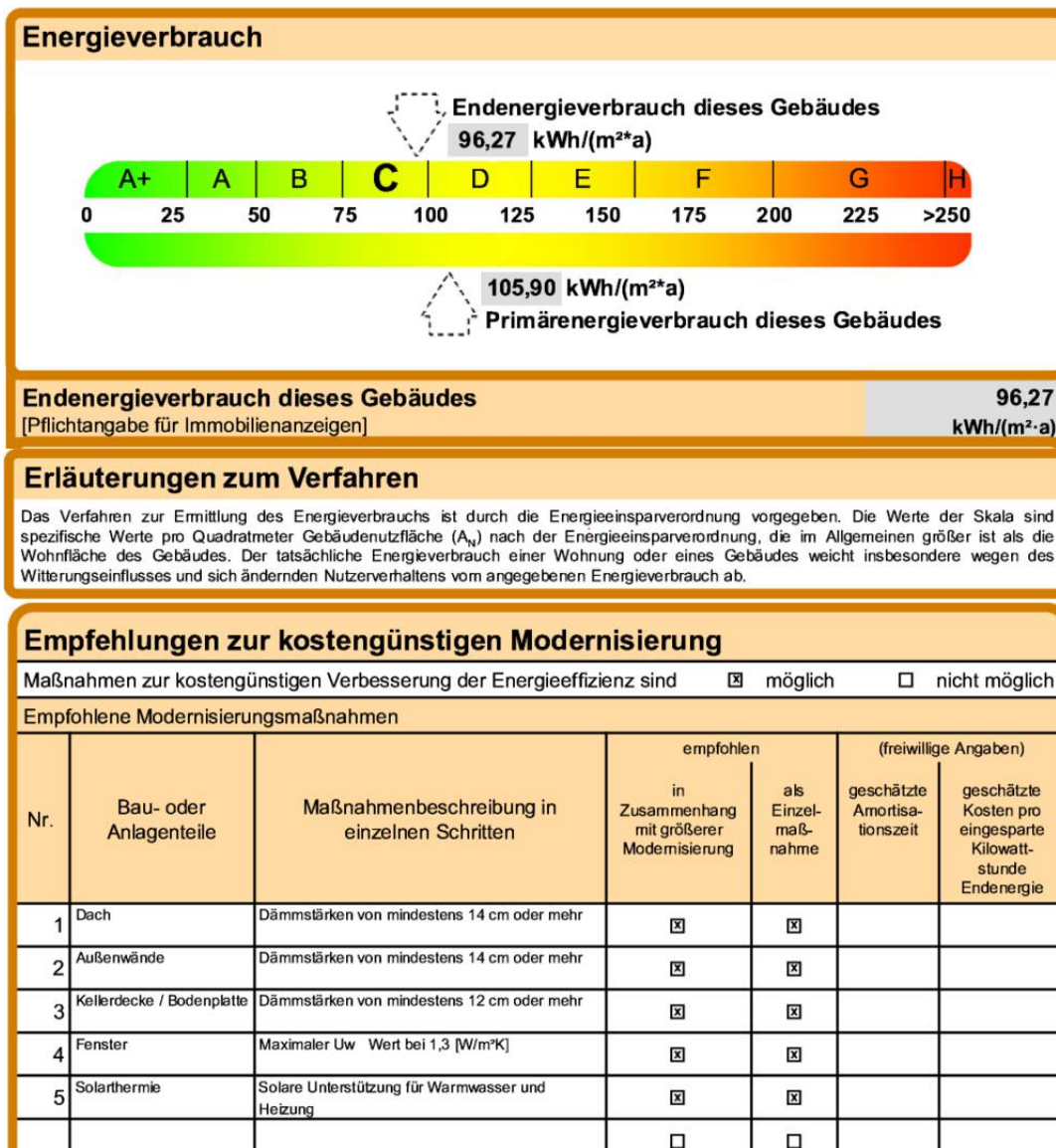
5.1.1 Energieausweis

Für Gebäude besteht die Verpflichtung des Eigentümers, bei Verkauf, Neu-Vermietung, Verpachtung oder Leasing dem Interessenten unaufgefordert einen **Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung (EnEV) jetzt §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

zugänglich zu machen. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude (§ 16 Abs. 4 EnEV, jetzt § 79 Abs. 4 GEG).

Für die Wohnanlage wurden drei Energieausweise gemäß EnEV vom 18. 11.2013 am 17.08.2017 (gültig bis 16.08.2027) erstellt.

Im Energieausweis für das Gebäude Helmholtzstraße 22 (tatsächlich Helmholtzstraße 22a – siehe dazu auch unter Pkt. 1 Besonderheiten/Abweichungen/Hinweise) wird ein *Energieverbrauch* in Höhe von 96,27 kWh/(m²·a) und ein Primärenergieverbrauch von 105,90 kWh/(m²·a) ausgewiesen.



Weiterführende Aussagen sind an dieser Stelle nicht möglich. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

5.2 Wohneigentum Nr. 8 (Sondereigentum)

Die zu bewertende Wohnung wurde um 2006/2007 saniert und modernisiert. So wurden unter anderem die heizungs-, elektro- und sanitärtechnischen Installationen, die sanitären Einrichtungsgegenstände, die Fußbodenbeläge und die Zimmertüren neu eingebaut bzw. erneuert.

Die Eigentumswohnung Nr. 8, Helmholtzstraße 22 a ist zum Bewertungsstichtag vermietet und befindet sich optisch insgesamt in einem guten baulichen Zustand.

Zur Ortsbesichtigung war augenscheinlich folgender **Reparaturstau** am **Sondereigentum** festzustellen.

- Im Bad ist im Sturzbereich der Badtür auf der rechten Seite (Blickrichtung zum Flur) ein Fliesenriss sichtbar. An der dauerelastischen Fuge im Anschlussbereich Fenster/Fensterbank sind kleinere Schimmelspuren erkennbar. Der Badheizkörper weist Roststellen und Farbablagerungen an der unteren Kante auf.
- Im Wohnzimmer ist ein kleiner Feuchtfleck an der Außenwand (rechte Seite) unterhalb der Decke vorhanden.
- Im Schlafzimmer sind deutliche Schimmelspuren an der Außenwand unterhalb der Decke und stellenweise in der Fensterlaibung sichtbar.
- Der Küchenfußboden hat sich augenscheinlich leicht abgesenkt, in verschiedenen Bereichen ist die Silikonanschlussfuge zwischen Sockel- und Fußbodenfliesen gerissen und es hat sich ein Spalt gebildet. Vermutlich in diesem Zusammenhang hat sich etwa in der Mitte der Küche ein Riss im Fliesenfußboden gebildet, der in zwei Fliesen vor der Küchenzeile sichtbar ist und sich offensichtlich unter der Küchenzeile bis zur Wand fortsetzt. Im Wandfliesenspiegel über der Küchenzeile im Bereich vor der Außenwand ist ein Bohrloch mit Fliesenausplatzung (versiegelt mit Silikon) vorhanden.
- Durch die Mieterin wurde mitgeteilt, dass die Videofunktion der Türöffner- und Wechselsprechanlage nicht funktioniert.

Für Mängel und Schäden am Sondereigentum, die nicht über Gewährleistungsansprüche beseitigt werden können, obliegt die Instandhaltungspflicht ausschließlich dem Eigentümer der Sondereigentumseinheit.

Der bauliche Zustand des **Sondereigentums** wird in der Regel in der unterstellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt, vorhandene Mängel und Schäden am Sondereigentum werden im Rahmen der laufenden Instandhaltung beseitigt. In diesem Fall wird eine pauschale Wertminderung für Reparaturstau am Sondereigentum als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht (siehe Pkt. 6.2.7).

6 WERTERMITTLUNG

Definition und Grundlagen

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Teil I, S. 2805) anzuwenden.

Gemäß § 2 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Künftige Änderungen des Grundstückszustands (§ 11 Abs. 1 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV).

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zu beachten ist, dass der Wert eines Grundstücks, seiner Bestandteile sowie seines Zubehörs nicht mathematisch exakt ermittelt oder bestimmt werden kann. Bei der Wertermittlung wird auf der Basis standardisierter Verfahren (§§ 24 bis 39 ImmoWertV) eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache abgeleitet. Dabei sollen subjektive und besondere Einflüsse möglichst ausgeschaltet werden.

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Sondereigentum einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Grundstücksanteile und des Zubehörs, soweit diese den Verkehrswert beeinflussen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** wird hauptsächlich für die Wertermittlung von Grund und Boden sowie Teil- oder Wohnungseigentum herangezogen, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsdaten von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen zur Verfügung stehen.

Das **Ertragswertverfahren** findet vorzugsweise bei Grundstücken Anwendung, deren Wert durch marktüblich erzielbare Erträge bestimmt wird. Dieses ist bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) der Fall.

Das **Sachwertverfahren** wird insbesondere dann angewandt, wenn der Wert der baulichen Substanz für den Wert des Grundstücks ausschlaggebend ist. Dies erfolgt bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken oder eigengenutzten Geschäftsgrundstücken.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens im Bewertungsfall

Für die Bewertung des zu beurteilenden Sondereigentums in einer sanierten Wohnanlage, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, da hierfür eine ausreichende Anzahl geeigneter Daten zur Verfügung stehen.

6.1.1 Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Gemäß § 10 ImmoWertV gilt der Grundsatz der Modellkonformität wie folgt:

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

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

6.2 Vergleichswertverfahren

6.2.1 Allgemeine Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV).

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind gemäß § 25 ImmoWertV die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

6.2.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Durch den Gutachterausschuss der Stadt Leipzig wurden am 27.11.2024 sechs und (auf Nachfrage für den Zeitraum November bis Wertermittlungsstichtag) am 18.02.2025 zwei Kaufpreise vergleichbarer Objekte (siehe Tabelle unten) mit folgenden Suchkriterien recherchiert und zur Verfügung gestellt:

Stadtbezirk Altwest, Ortsteile Lindenau, Altlindenau, Neulindenau, Leutzsch,
Eigentumswohnungen im Wiederverkauf,
Kaufdatum ab Oktober 2023,

Baujahr vor 1945, sanierter Altbau, Sanierungsjahr ab 2000,
Wohnfläche 40 m² bis 50 m², 2- Raum-WE,
ohne Stellplatzanteil, nur Obergeschosslagen.

Alle Kauffälle werden in anonymisierter Form dargestellt.
Zum Vergleich wurde das Bewertungsobjekt (BO) an letzter Stelle der Tabelle eingefügt.

| Nr. | Datum MM/JJJJ | Straße | Bau- jahr | San.- zeitpkt. | Lage* ¹ | B/T* ² | Etage | Ver- mietet | Wfl. (m ²) | KP €/m ² Wfl. |
|-----|------------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------|----------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1 | 02/2024 | Dreilindenstraße | 1895 | 2000 | mittel | ohne | OG | ja | 50 | 2.500 |
| 2 | 04/2024 | Georg-Schwarz-Str. | 1902 | 2014 | einfach | ohne | OG | ja | 46 | 2.435* ³ |
| 3 | 04/2024 | Friesenstraße | 1920 | 2010 | mittel | B | OG | ja | 43 | 2.209 |
| 4 | 07/2024 | Pufendorfstraße | 1900 | 2008 | einfach | B | OG | nein | 44 | 2.432* ³ |
| 5 | 08/2024 | Gröpplerstraße | 1929 | 2008 | mittel | B | OG | nein | 47 | 2.636 |
| 6 | 10/2024 | Gröpplerstraße | 1929 | 2008 | mittel | B | OG | ja | 47 | 2.468 |
| 7 | 11/2024 | Bischofstraße | 1935 | 2001 | einfach | B | OG | ja | 48 | 2.188 |
| 8 | 12/2024 | GutsMuthsstraße | 1895 | 2015 | mittel | B | OG | ja | 47 | 2.681 |
| ∅ | | | | | | | | | 46,50 | 2.444 |
| BO | 11/2024 | Helmholtzstraße | 1910 | 2007 | mittel | B | OG | ja | 41,57 | |

*¹ Lageeinstufung gemäß Wohnlagenkarte Mietspiegel Leipzig 2022

*² Balkon/Terrasse

*³ Kaufpreis um mitverkauftes Inventar bereinigt

Alle Kauffälle befinden sich im Stadtbezirk Alt-West (Ortsteile Altlindenau, Neulindenau und Leutzsch), außerhalb von Sanierungsgebieten und haben keinen Stellplatzanteil.
Die o. g. Verkäufe stehen in zeitnahe Bezug zum Bewertungsstichtag und berücksichtigen somit marktbedingte Einflüsse.

6.2.3 Anpassung der Vergleichskaufpreise

Die Kauffälle werden im Folgenden für die weitere Auswertung näher untersucht. Dabei ist zu prüfen, ob die Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt ausreichend vergleichbar sind und hinreichend vergleichbare Grundstücksmerkmale besitzen. Bei geringfügig abweichenden Eigenschaften sind entsprechende Korrekturen vorzunehmen.

1. Anpassung Wohnlage

Die Wohnlage für die jeweiligen Grundstücke ist in der aktuellen Wohnlagenkarte zum Leipziger Mietspiegel 2022 entsprechend dargestellt. Fünf Vergleichskaufpreise liegen demnach in mittlerer, drei Vergleichskaufpreise (Kauffälle 2, 4 und 7) in einfacher Wohnlage.

Durch den Gutachterausschuss wurden bisher keine Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlagen ermittelt. Aus diesem Grund erfolgt eine pauschale Kaufpreisanpassung mittels folgender Lagefaktoren:

| Wohnlage | Lagefaktor |
|----------|------------|
| einfach | 0,9 |
| mittel | 1,0 |
| gut | 1,1 |
| sehr gut | 1,2 |

Der Korrekturfaktor K_1 ergibt sich aus dem Quotienten der Lagefaktoren des Bewertungs- und des Vergleichsobjekts.

| Kauffall-Nr. | Lagefaktor Bewertungsobjekt | Lagefaktor Vergleichsobjekt | K ₁ |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|
| 1 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 2 | 1,0 | 0,9 | 1,11 |
| 3 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 4 | 1,0 | 0,9 | 1,11 |
| 5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 6 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 7 | 1,0 | 0,9 | 1,11 |
| 8 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |

2. Anpassung Geschosslage

Im Grundstücksmarktbericht (GMB) Stichtag 01.01.2024 wurden Kaufpreisuntersuchungen nach Geschosslagen (EG, OG, DG/Staffel, Maisonette) für Eigentumswohnungen sanierter Altbau, Wiederverkauf, ohne Stellplatz durchgeführt. Eine Differenzierung zwischen den Lagen 1. OG, 2. OG, 3. OG usw. erfolgte im GMB nicht.

Das Bewertungsobjekt sowie alle Vergleichsobjekte befinden sich in Obergeschosslagen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Korrekturfaktor K₂=1,0

3. Anpassung Baujahr

Die Baujahre der Vergleichsobjekte liegen zwischen 1895 und 1935 und sind damit durchaus vergleichbar, eine Anpassung ist hier nicht erforderlich.

Korrekturfaktor K₃ = 1,00

4. Anpassung Wohnungsgröße

Im aktuellen GMB (01.01.2024) erfolgten Untersuchungen zum Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis unter Zugrundelegung verschiedener Größensegmente wie folgt (sanierter Altbau, Wiederverkauf ohne Stellplatz):

| Wohnungsgröße (m ²) | Kaufpreis €/m ² (Mittelwert) | UK |
|---------------------------------|---|------|
| < 35 | 2.660 | 1,15 |
| 35 bis < 45 | 2.317 | 1,00 |
| 45 bis < 60 | 2.427 | 1,05 |
| 60 bis < 75 | 2.505 | 1,08 |
| 75 bis < 100 | 2.913 | 1,26 |
| 100 bis < 125 | 3.231 | 1,39 |
| 125 bis < 150 | 3.413 | 1,47 |
| ab 150 | 3.316 | 1,43 |

Der Korrekturfaktor K₄ ermittelt sich aus dem Quotienten der Umrechnungskoeffizienten des Bewertungs- und des Vergleichsobjekts.

| Kauffall-Nr. | Bewertungsobjekt | | Vergleichsobjekt | | Korrekturfaktor K ₄ |
|--------------|------------------|-----|------------------|------|--------------------------------|
| | Wfl. | UK | Wfl. | UK | |
| 1 | 41,57 | 1,0 | 50 | 1,05 | 0,95 |
| 2 | 41,57 | 1,0 | 46 | 1,05 | 0,95 |
| 3 | 41,57 | 1,0 | 43 | 1,0 | 1,0 |

| | | | | | |
|---|-------|-----|----|------|------|
| 4 | 41,57 | 1,0 | 44 | 1,0 | 1,0 |
| 5 | 41,57 | 1,0 | 47 | 1,05 | 0,95 |
| 6 | 41,57 | 1,0 | 47 | 1,05 | 0,95 |
| 7 | 41,57 | 1,0 | 48 | 1,05 | 0,95 |
| 8 | 41,57 | 1,0 | 47 | 1,05 | 0,95 |

5. Anpassung Balkon/Loggia/Terrasse

Das Vorhandensein von Balkon, Loggia oder Terrasse wirkt sich auf den Kaufpreis in der Regel als werterhöhend aus. Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Balkon. Die Vergleichskauffälle Nr. 1 und 2 verfügen über keinen Balkon. Im vorliegenden Fall ist ein Kaufpreiseinfluss durch das Vorhandensein oder Fehlen eines Balkons allerdings nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird hier auf eine Anpassung verzichtet.

Korrekturfaktor $K_5 = 1,00$

6. Anpassung Verfügbarkeit

Die Verfügbarkeit spielt in der Regel bei der Preisbildung von Eigentumswohnungen eine Rolle. Der Grundstücksmarkbericht 2024 weist für bezugsfreie Eigentumswohnungen regelmäßig höhere Kaufpreise als für vermietetes Wohneigentum aus. So ist der Bezug einer für den Selbstnutzer geeigneten bezugsfreien Wohnung ohne Eigenbedarfskündigung und die oft damit einhergehenden Auseinandersetzungen mit den Mietern sofort möglich. Auch kann bei Neuvermietung der bezugsfreien Wohnung sofort die marktübliche Miete erzielt werden.

Die Auswertung von Kaufpreisen im GMB ergab, dass der Durchschnittspreis für bezugsfreie sanierte Wohnungen im Altbau (Wiederverkauf, ohne Stellplatz) etwa 18 % über dem Durchschnittspreis von vermieteten sanierten Eigentumswohnungen lag.

| Verfügbarkeit | Kaufpreise €/m ² (Mittelwert) | UK |
|---------------|---|------|
| bezugsfrei | 2.878 | 1,18 |
| vermietet | 2.428 | 1,0 |

Der Korrekturfaktor K_6 ermittelt sich aus dem Quotienten der Umrechnungskoeffizienten (UK) des Bewertungs- und des Vergleichsobjekts.

| Kauffall-Nr. | Bewertungsobjekt | | Vergleichsobjekt | | Korrekturfaktor K_6 |
|--------------|------------------|-----|------------------|------|-----------------------|
| | vermietet | UK | vermietet | UK | |
| 1 | ja | 1,0 | ja | 1,0 | 1,0 |
| 2 | ja | 1,0 | ja | 1,0 | 1,0 |
| 3 | ja | 1,0 | ja | 1,0 | 1,0 |
| 4 | ja | 1,0 | nein | 1,18 | 0,85 |
| 5 | ja | 1,0 | nein | 1,18 | 0,85 |
| 6 | ja | 1,0 | ja | 1,0 | 1,0 |
| 7 | ja | 1,0 | ja | 1,0 | 1,0 |
| 8 | ja | 1,0 | ja | 1,0 | 1,0 |

7. Anpassung Sanierungszeitpunkt

Die Kaufpreise für Objekte deren Sanierungszeitpunkt länger zurück liegen, siedeln sich in der Regel unterhalb der Kaufpreise von Objekten an, deren Sanierungszeitpunkt weniger

lang zurück liegt, da die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen mit zunehmendem Zeitraum nach der Sanierung ansteigen.

Die ausgewerteten Kaufpreise für sanierte Eigentumswohnungen werden deshalb im GMB in drei Sanierungsjahrgruppen (1991 bis 2009, 2010 bis 2019 und 2020 bis 2022) untergliedert. Die Vergleichsobjekte wurden zwischen 2000 und 2015 saniert. Bei 5 Vergleichskauffällen handelt es sich somit um sanierte Eigentumswohnungen innerhalb der Sanierungsjahrgruppe 1991 bis 2009, 3 Kauffälle liegen innerhalb der Sanierungsjahrgruppe 2010 bis 2015. Im GMB wurden Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Sanierungsjahrgruppe 1991 bis 2009 im Mittel mit 2.558 €/m² und in der Sanierungsjahrgruppe 2010 bis 2019 im Mittel mit 2.895 €/m² veröffentlicht. Eine Kaufpreisdifferenzierung innerhalb der Sanierungsjahrgruppen erfolgte nicht.

| San.-jahrgruppe | Kaufpreise €/m ² (Mittelwert Stadt Leipzig) | UK |
|-----------------|---|------|
| 1991 bis 2009 | 2.558 | 1,0 |
| 2010 bis 2019 | 2.895 | 1,13 |

Der Korrekturfaktor K_7 ermittelt sich aus dem Quotienten der Umrechnungskoeffizienten (UK) des Bewertungs- und des Vergleichsobjekts.

| Kauffall-Nr. | Bewertungsobjekt | | Vergleichsobjekt | | Korrekturfaktor K_7 |
|--------------|------------------|-----|------------------|------|-----------------------|
| | San.-jahr | UK | San.-jahr | UK | |
| 1 | 2007 | 1,0 | 2000 | 1,0 | 1,0 |
| 2 | 2007 | 1,0 | 2014 | 1,13 | 0,89 |
| 3 | 2007 | 1,0 | 2010 | 1,13 | 0,89 |
| 4 | 2007 | 1,0 | 2008 | 1,0 | 1,0 |
| 5 | 2007 | 1,0 | 2008 | 1,0 | 1,0 |
| 6 | 2007 | 1,0 | 2008 | 1,0 | 1,0 |
| 7 | 2007 | 1,0 | 2001 | 1,0 | 1,0 |
| 8 | 2007 | 1,0 | 2015 | 1,13 | 0,89 |

Zusammenfassend ergeben sich somit folgende **korrigierte Kaufpreise**:

| Nr. | Kaufpreise (€/m ² Wfl.) | K_1 | K_2 | K_3 | K_4 | K_5 | K_6 | K_7 | Kaufpreise korrigiert X_i (€/m ² Wfl.) |
|-----------|---------------------------------------|---------------|-------------------|---------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--|
| | | Wohn- lage | Geschoss- lage | Baujahr | Wohnungs- größe | Balkon/ Terrasse | Verfüg- barkeit | San.- zeitpkt. | |
| 1 | 2.500 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,95 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 2.375 |
| 2 | 2.435 | 1,11 | 1,0 | 1,0 | 0,95 | 1,0 | 1,0 | 0,89 | 2.285 |
| 3 | 2.209 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,89 | 1.966 |
| 4 | 2.432 | 1,11 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,85 | 1,0 | 2.295 |
| 5 | 2.636 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,95 | 1,0 | 0,85 | 1,0 | 2.129 |
| 6 | 2.468 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,95 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 2.345 |
| 7 | 2.188 | 1,11 | 1,0 | 1,0 | 0,95 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 2.307 |
| 8 | 2.681 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,95 | 1,0 | 1,0 | 0,89 | 2.267 |
| \bar{x} | 2.444 | | | | | | | | 2.246 |

\bar{x} = arithmetischer Mittelwert aller angepassten Kaufpreise

6.2.4 Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer)

Der arithmetische Mittelwert aller angepassten Vergleichskaufpreise wurde mit 2.246 €/m² festgestellt.

Zwecks Prüfung der Aussagekraft des Mittelwertes wird die Standardabweichung (s) ermittelt. Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung der Werte einer Zufallsvariable (Vergleichskaufpreise) um ihren Mittelwert. Je größer die Standardabweichung im Verhältnis zum Mittelwert ist, desto schlechter spiegelt der Mittelwert die untersuchten Daten wider.

Die Standardabweichung ermittelt sich nach der Formel:

$$s = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}$$

X_i = angepasster Kaufpreis

n = Anzahl der Werte

In der Fachliteratur wird empfohlen, mit der zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert die sog. Ausreißer (Kaufpreise, die erheblich von den übrigen Vergleichspreisen abweichen) zu ermitteln und die Kaufpreise, die mehr als die doppelte Standardabweichung vom Mittelwert abweichen, zu eliminieren.

| | | | | | |
|--|------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Kauffall-Nr. | | | | | Xi |
| 1 | | | | | 2.375 |
| 2 | | | | | 2.285 |
| 3 | | | | | 1.966 |
| 4 | | | | | 2.295 |
| 5 | | | | | 2.129 |
| 6 | | | | | 2.345 |
| 7 | | | | | 2.307 |
| 8 | | | | | 2.267 |
| Mittel | €/m² | | | | 2.246 |
| Stabwe s | €/m ² | | | | 135 |
| einf. Interv. $\bar{Y} \pm s$ | €/m ² | Min | 2.111 | Max | 2.381 |
| dopp. Interv. $\bar{Y} \pm 2s$ | €/m² | Min | 1.976 | Max | 2.516 |
| Variationskoeffizient V | | | | | 0,06010686 |

Die doppelte Standardabweichung beträgt in diesem Fall 270 €/m² (2 x 135 €/m²). Damit liegen ca. 95 % aller Kauffälle zwischen 1.976 €/m² und 2.516 €/m².

Der angepasste Kaufpreis Nr. 3 liegt mit 1.966 €/m² außerhalb der Ausschlussgrenzen und kommt somit als Vergleichspreis nicht mehr in Betracht.

Der Mittelwert \bar{x} (= Vergleichspreis) aus allen angepassten und um sogenannte Ausreißer bereinigten Kaufpreise ergibt sich damit wie folgt:

| | | | | | |
|--|------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Kauffall-Nr. | | | | | Xi |
| 1 | | | | | 2.375 |
| 2 | | | | | 2.285 |
| 3 | | | | | ---- |
| 4 | | | | | 2.295 |
| 5 | | | | | 2.129 |
| 6 | | | | | 2.345 |
| 7 | | | | | 2.307 |
| 8 | | | | | 2.267 |
| Mittel | €/m² | | | | 2.286 |
| Stabwe s | €/m ² | | | | 79 |
| einf. Interv. $Y \pm s$ | €/m ² | Min | 2.207 | Max | 2.365 |
| dopp. Interv. $Y \pm 2s$ | €/m² | Min | 2.128 | Max | 2.444 |
| Variationskoeffizient V | | | | | 0,03455818 |

Der Mittelwert \bar{x} (= Vergleichspreis) aus allen angepassten und um sogenannte Ausreißer bereinigten Kaufpreise beträgt damit 2.286 €/m².

Die Qualität des Mittelwertes und der Streuung kann durch die Ermittlung des Variationskoeffizienten V festgestellt werden. Damit sind Aussagen zur Genauigkeit und statistischen Sicherheit des Ergebnisses möglich. Der Variationskoeffizient ermittelt sich aus dem Quotienten der Standardabweichung s und des Mittelwertes \bar{x} :

$$V = s / \bar{x}$$

Für den Immobilienmarkt gelten folgende übliche Größen:

| | |
|-------------------------|---|
| Variationskoeffizient V | Aussage zur Genauigkeit |
| < 0,20 | hohe bis ausreichende Genauigkeit |
| 0,21 bis 0,30 | nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken |
| > 0,30 | in der Regel nicht nutzbare Streuung, Ausreißertest erforderlich |

Arithmetischer Mittelwert $\bar{x} = 2.286 \text{ €/m}^2$.

Der Variationskoeffizient von gerundet 0,035 ist kleiner als 0,20. Damit hat der Mittelwert eine hohe bis ausreichende Genauigkeit, der ermittelte Vergleichspreis kann somit als statistisch gesichert verwendet werden.

6.2.5 Ermittlung vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert für die Wohnung Nr. 8 ergibt sich wie folgt:

2.286 €/m² Wfl. x 41,57 m² = 95.029,02 €, gerundet **95.000 €**.

6.2.6 Marktanpassung

Die zur Bewertung herangezogenen Verkäufe erfolgten in Bezug zum Bewertungsstichtag zeitnah. Eine zusätzliche Marktanpassung ist somit nicht erforderlich.

6.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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 (§ 8 (3) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

1. Besondere Ertragsverhältnisse

Zum Bewertungsstichtag ist die Eigentumswohnung vermietet. Der aktuelle Mietvertrag wurde durch die Mieterin zur Verfügung gestellt. Der Eingang der Mietzahlungen wurde nicht geprüft.

Die **Eigentumswohnung Nr. 8** im 3. Obergeschoss *von der Treppe gesehen* links (*im Mietvertrag falsch als WE Nr. 7 bezeichnet*), in der Helmholtzstraße 22 a ist laut Mietvertrag vom 15.08.2023 seit dem 01.09.2023 auf unbestimmte Zeit vermietet.

Die Größe der Wohnung wurde für die Berechnung der Höhe der Betriebskostenvorauszahlung im Mietvertrag mit ca. 43,51 m² angegeben (= *Wohnflächenangabe für WE Nr. 7 in der Teilungserklärung*). Die monatliche Netto-Kaltmiete wurde in Höhe von 370,00 € (entspricht für die angegebene Wohnfläche ca. 8,50 €/m² und bei der unterstellten Wohnfläche von ca. 41,57 m² etwa 8,90 €/m² Wohnfläche) zzgl. BNK-Vorauszahlung, insgesamt 480 € vereinbart.

Eine Mietkaution wurde im Mietvertrag mit 1.110,00 € vereinbart und befindet sich laut telefonischer Auskunft durch die WEG-Verwaltung vom 24.02.2025 in Höhe von 1.110 € auf einem Mietkautionkonto bei der WEG-Verwaltung.

Ermittlung des marktüblichen Mietertrages

Maßgebend für die Wertermittlung ist der Mietertrag, von dem man annimmt, dass er marktüblich ist.

Ein Wohnwertmerkmal ist die Lagequalität des Grundstücks, diese hat Einfluss auf die Höhe der erzielbaren Marktmiete.

Lagequalität des Grundstücks

Laut Wohnlagenkarte des qualifizierten Leipziger Mietspiegel 2022 (gültig ab 16.06.2023) befindet sich das Bewertungsobjekt in einer mittleren Wohnlage.

Der Wohnwert¹ des Bewertungsobjektes laut IVD-Preisspiegel 2024 ist als Mittel zu beurteilen.

¹Erläuterungen laut IVD-Preisspiegel:

Wohnwert: Die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen werden nach ihrem Wohnwert erfasst, der sich aus den Lagekomponenten (normale, gute, sehr gute Wohnlage) und der Qualitätskomponente zusammensetzt. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäude oder Wohnung.

Die Wohnlage fließt in die Beurteilung des Wohnwertes ein. Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits Beeinträchtigungen, wie z. B. durch Straßenlärm und anderen Immissionen etc.

Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adresse.

- Mittlerer Wohnwert: Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.
- Guter Wohnwert: Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz in ruhiger guter Wohnlage.

Recherche Wohnraummieten

Die im IVD-Preisspiegel 2024 veröffentlichten Wohnungsmieten (Bestand Wiedervermietung/Neuvertragsmiete) für Leipzig liegen bei normalem/mittlerem Wohnwert für Bestandswohnungen bei durchschnittlich 7,80 €/m², bei gutem Wohnwert bei 9,45 €/m².

Unter Zugrundelegung des Leipziger Mietspiegels 2022 ermittelt sich für die zu bewertende Wohnung eine Mietspanne von 6,01 €/m² bis 7,74 €/m², bei einem Mittelwert von 6,90 €/m².

Durch das Immobilienportal von Capital.de wird für Bestandswohnungen in Leipzig-Lindenau (unter www.capital.de/immobilien-kompass/leipzig/alt-west/lindenau) derzeit eine durchschnittliche Angebots-Wohnungsmiete von 8,65 €/m² veröffentlicht.

Mietangebote im Internet stellen oft eine angestrebte Mietobergrenze dar, die einen gewissen Verhandlungsspielraum nach unten beinhalten und nicht immer erreicht werden.

Durch die WEG-Verwaltung wurde mitgeteilt, dass das Objekt zurzeit vollständig vermietet ist. Zu derzeit erzielbaren Mieten im Objekt wurde durch die Verwaltung keine Auskunft erteilt.

Auf dem Grundstück ist das Abstellen von PKW nicht möglich. Im öffentlichen Verkehrsraum sind begrenzt Parkmöglichkeiten vor dem Objekt und in der Umgebung vorhanden.

Ausgehend vom Leipziger Mietspiegel und eigenen Recherchen (Presse, Internet, Auskünfte ortsansässiger Makler/Sachverständiger, WEG-Verwaltung) sowie der vorgefundenen Einflussgrößen wird für die **Wohnung Nr. 8** eine **Wohnungsmiete** in Höhe von **ca. 8,50 €/m²** als **marktüblich** eingeschätzt.

Die marktübliche Miete entspricht damit annähernd der gezahlten Miete, besondere Ertragsverhältnisse sind somit nicht zu berücksichtigen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzung nicht mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinne identisch ist und auch nicht geeignet ist, ein Mietänderungsverlangen zu begründen!

2. Wertminderung wegen Reparaturstau

Reparaturstau/Wertminderung Gemeinschaftseigentum (siehe Pkt. 5.1)

Es wird unterstellt, dass der vorhandene Reparaturstau im Rahmen der laufenden Instandhaltung beseitigt wird bzw. die Kosten aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage oder ggf. durch Sonderumlagen finanziert werden. Auf Grund der relativ geringen Erhaltungsrücklage wird für das Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage vorsorglich eine pauschale Wertminderung in Höhe von 30.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht.

Der **Anteil der Wohnung Nr. 8** ergibt sich wie folgt:

37/1.000 MEA x 30.000 € = 1.110,00 €, gerundet **1.100 €**.

Reparaturstau/Wertminderung Sondereigentum Wohnung Nr. 8 (siehe Pkt. 5.2)

Es wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von **1.500 €** für (ca. 35 €/m²) Reparaturstau am Sondereigentum als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht.

Hinweis:

Die unterstellten Kosten basieren auf einer groben Schätzung und sind nicht als fest kalkulierte oder Angebotspreise zu verstehen. Insofern sind dies bewertungstheoretische Ansätze und nur für die vorliegende Wertermittlung zu verwenden!

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine exakte Ermittlung der tatsächlich erforderlichen Reparaturkosten nur durch einen Sachverständigen für Mängel im Hochbau erfolgen kann!

3. Städtebauliche Erhaltungssatzung „Plagwitz/Lindenau - Nördlich Karl-Heine-Kanal“

Die Erhaltungssatzung regelt die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets. Ist ein Grundstück entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung bebaut bzw. bebaubar, geht von der Erhaltungssatzung keine wirtschaftliche Beeinträchtigung aus und sie hat keinen Werteinfluss.

Da eine Bebauung entsprechend der näheren Umgebung vorhanden ist, wird eine Anpassung aufgrund der Erhaltungssatzung als nicht notwendig erachtet.

4. Soziale Erhaltungssatzung Lindenau

Das Ziel einer Sozialen Erhaltungssatzung nach (§ 172 (1) BauGB) besteht darin, die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen, die durch aufwendige Modernisierungen in Wohngebäuden verursacht werden.

„Darum stehen Rückbau, Nutzungsänderungen und Änderungen baulicher Anlagen unter einem Genehmigungsvorbehalt der Stadt. Das bedeutet, dass Eigentümer verpflichtet sind, alle diese Bauvorhaben vorab durch die Stadt genehmigen zu lassen. Dazu gehören auch Maßnahmen, die nach sächsischer Bauordnung keiner Baugenehmigung bedürfen. Eine Genehmigungspflicht besteht nicht für Neubauvorhaben.

Eine Soziale Erhaltungssatzung ist ein städtebauliches Instrument und entspricht keinem individuellen Mieterschutz. Es hat nur einen indirekten Einfluss auf die Miethöhe, indem mögliche Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen begrenzt werden. Mieter/-innen direkt vor Mieterhöhungen oder Verdrängung aus ihren Quartieren schützen, können die Sozialen Erhaltungssatzungen nicht. Ihre Erhaltungswirkung bezieht sich hauptsächlich auf die baulichen Eigenschaften der Wohnungen.“

Quelle: <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen#c198096>

Das Grundstück ist bebaut und modernisiert, relevante bauliche Veränderungen sind nicht zu erwarten, ein Werteinfluss wird nicht unterstellt.

Zusammenstellung boG

| | | |
|--------------------------------------|------|-----------------------------|
| Besondere Ertragsverhältnisse: | +./. | 0 € |
| Reparaturstau/Wertminderung GE + SE: | ./. | 2.600 € (1.100 € + 1.500 €) |
| Erhaltungssatzungen: | +./. | 0 € |
| BoG gesamt: | ./. | <u>2.600 €</u> |

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** (boG) für die **Wohnung Nr. 8** werden insgesamt mit ca. **2.600 €** zum Abzug gebracht (siehe Pkt. 6.2.8).

6.2.8 Vergleichswert

Wohnung Nr. 8

| | |
|--|-----------------|
| vorläufiger Vergleichswert: | 95.000 € |
| ./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | <u>2.600 €</u> |
| Vergleichswert: | <u>92.400 €</u> |

Der **Vergleichswert** für die **Wohnung Nr. 8, Helmholtzstraße 22 a, Leipzig** wird somit in Höhe von **92.400 €** ermittelt.

7 VERKEHRSWERT

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung im 3. Obergeschoss eines zwischen 1885 und 1910 errichteten und 2006/2007 sanierten Mehrfamilienhauses einer aus drei Häusern bestehenden Eigentumswohnanlage, in mittlerer Wohnlage von Leipzig-Lindenau.

Die Gebäude und die Außenanlagen befinden sich optisch in einem überwiegend guten bis befriedigenden baulichen Zustand. Der Wohnwert der zu bewertenden Wohnung und der Ausstattungsstandard wurden vornehmlich als mittel unterstellt.

Ein erkennbarer Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum sowie am Sondereigentum wurde beschrieben und im Zusammenhang mit einer nur in geringer Höhe für das Gemeinschaftseigentum vorhandenen Erhaltungsrücklage in Form von pauschalen Wertminderungen berücksichtigt.

Die Wohnung ist zum Bewertungsstichtag vermietet, eine Mindermiete ist nicht zu berücksichtigen.

Die Beurteilung des Wohnungseigentums erfolgte im Vergleichswertverfahren. Der Vergleichswert wurde in Höhe von 92.400 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das Sondereigentum ist gemäß § 6 (4) ImmoWertV unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit der Ergebnisse des angewendeten Verfahrens abzuleiten. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrens bestimmt sich dabei in der Hauptsache nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die zu bewertende Objektart maßgebenden Preisbildungsmechanismen sowie der Zuverlässigkeit des mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Resultats.

Für die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren standen ausreichende Marktdaten (Vergleichskaufpreise) zur Verfügung.

Kaufpreise von Immobilien sind nicht immer identisch mit dem errechneten Sach-, Ertrags- oder Vergleichswert. Ihre Abweichungen unterliegen den ständigen Marktschwankungen. Der Kaufpreis ist der sich durch individuelle Wertvorstellungen sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite ergebende Tauschpreis. Demgegenüber ergibt sich der Verkehrswert aus den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, empfehle ich zum Wertermittlungsstichtag, den 17.02.2025, für das

Wohnungseigentum Nr. 8, Helmholtzstraße 22 a, 04177 Leipzig
(37/1.000 MEA am Flurstück 164 a, GB von Lindenau, Blatt 8096)

einen unbelasteten **Verkehrswert / Marktwert** in Höhe von, gerundet:

92.400 €

in Worten: Zweiundneunzigtausendvierhundert Euro

8 WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN (Grundbuch Abt. II)

In der Zwangsversteigerung sind gemäß § 74 a ZVG dingliche Rechte und Belastungen im Verkehrswert nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertminderung durch das Recht wird auftragsgemäß separat eingeschätzt und der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastung vermindern würde, an dieser Stelle dargestellt.

GB-Eintragungen Wohnungsgrundbuch von Lindenau, GB-Blatt 8096,
Zweite Abteilung, lfd. Nr. 3:

Die **Auflassungsvormerkung** ist keine Dienstbarkeit, sie beschränkt die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihr Grundstück und zählt gem. § 9 ImmoWertV zu den ungewöhnlichen oder persönlichen Umständen, die in der Wertermittlung regelmäßig keine Berücksichtigung finden. Bei bestehendem Anspruch auf Eigentumsübertragung errechnet sich der Zuzahlungsbetrag für die Auflassungsvormerkung aus dem Verkehrswert des Grundstücks abzüglich der der Vormerkung vorgehenden Rechte.

GB Zweite Abteilung, lfd. Nr. 4 und 5:

Zwangsvollstreckungsvermerk und **Zwangsverwaltungsvermerk** sind keine Dienstbarkeiten und stellen keine wertmindernden Eintragungen dar.

Sie beschränken die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihr Grundstück und zählen gem. § 9 (2) Satz 2 ImmoWertV zu den ungewöhnlichen oder persönlichen Umständen, die in der Wertermittlung regelmäßig keine Berücksichtigung finden. Bei Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung erlöschen diese Eintragungen i.d.R. durch Zuschlag.

9 SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten wurde vom Sachverständigen nach Ortsbesichtigung, vorhandenen Unterlagen und Angaben in **3-facher Ausfertigung für das Amtsgericht Leipzig** und 1 x für den Unterzeichner in Papierform gefertigt. Zusätzlich wurde eine PDF-Datei des Gutachtens zur Online-Veröffentlichung erstellt und an das Amtsgericht übersandt.

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auftragsgemäß auf die vorgefundene Situation am Wertermittlungstichtag.

Das Gutachten wurde persönlich und unparteiisch, ohne eigene Interessen am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Für verdeckte Mängel übernehme ich keine Haftung.

Das Online-Gutachten wurde auftragsgemäß entsprechend den Sicherheitsstandards (Stand 19.12.2017) anonymisiert (XXXXXX).

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt (§ 2 Urhebergesetz - UrhG). Es darf Dritten, ausgenommen für die Vertretung eigener, sich aus dem Zweck des Gutachtens ergebender Interessen in vervielfältigter Form, auch auszugsweise, nicht verwendbar gemacht werden - § 12 UrhG. Der Verwendung des Gutachtens in anderen Verfahren wird ausdrücklich widersprochen.

28. Februar 2025
Frank Rother
Sachverständiger

Anhang:

- 10 Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 11 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Legende
- 12 Objektfotos zum Gutachten

Ausfertigung Nr.: **PDF**

10 UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS

Verwendete Unterlagen/ Auskünfte/ Recherchen

- Gutachterauftrag durch Beschluss des Amtsgerichtes Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung vom 12.09.2024, gerichtliches Aktenzeichen: 457 K 125/24;
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.10.2024, Grundbuchamt Leipzig, Wohnungsgrundbuch von Lindenau, Blatt 8096;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, SG Bauberatung/Bauaktenarchiv, Prager Straße 118 - 122, Leipzig vom 27.09.2024 (vom Gericht zur Verfügung gestellt);
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.10.2024, Gemeinde Stadt Leipzig, Gemarkung Lindenau, Flurstück 164 a, Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Kreisfreie Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Burgplatz 1, 04109 Leipzig;
- Auskünfte, Telefonauskünfte/Recherchen: Stadt Leipzig; Gutachterausschuss der Stadt Leipzig; WEG-Verwaltung; Zwangsverwalter; Immobiliendienste;
- Internetrecherchen www.leipzig.de; www.immobilienscout24.de; www.immonet.de; www.immowelt.de; www.capital.de; www.kommunale-immobilienportale.de;
- Zuarbeiten/Unterlagen/Auskünfte Gläubigerin (keine)/ Eigentümer (keine); Zwangsverwalter (keine), WEG-Verwaltung (Wirtschaftsplan 2025, Nachweis Versicherung, Auskünfte offene Forderungen, Gewährleistung, Höhe Erhaltungsrücklage, Energieausweis, etc.);
- Akteneinsichtnahme im Grundbuchamt Leipzig am 01.10.2024 (GB-Auszug, Teilungserklärung, Nachträge);
- Fotoaufnahmen und schriftliche Aufzeichnungen des Sachverständigen.

Literaturverzeichnis und Quellenangaben

Wesentliche Rechtsgrundlagen – Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

- BGB Bürgerliches Gesetzbuch, Palandt: Verlag C. H. Beck, 2002;
- BauGB: Baugesetzbuch, Deutscher Taschenbuch Verlag, 35. Auflage, Stand 01. Mai 2003;
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BGBl. Jahrgang 1990, Teil I;
- SächsBO: Sächsische Bauordnung vom 28. Juni 2004;
- ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung - vom 14.07.2021 – BGBl. I, S. 2805 ;
- WertR 2006: Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien und Normalherstellungskosten);
- NHK 2010: Normalherstellungskosten von Gebäuden, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 18.10.2012;
- DIN-Normen: DIN 276 - Kosten im Hochbau; DIN 277 - Berechnung des umbauten Raumes und Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau; DIN 283 - Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen;

- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) WoEigG, vom 15.03.1951, Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 5.12.2014 I 1962;
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – *Richtlinie und Kommentar*“, Sprengnetter GmbH Sinzig, 2. Auflage;
- ZVG: Zwangsversteigerungsgesetz, Zeller/Stöber: Verlag C. H. Beck, 16. Auflage, 1999

Wesentliche Wertermittlungsliteratur

- /1/ **Schmitz; Krings; Dahlhaus; Meisel:** „Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“, Verlag für die Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 25. Auflage;
- /2/ **Kleiber; Simon; Weyers:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger, 3. Auflage 1998;
- /3/ **Simon/Kleiber:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Luchterhand, 7. Auflage 1996;
- /4/ **Seuß, Hanns:** „Die Eigentumswohnung“, 10. Auflage;
- /5/ **Hintzen, Udo:** „Die Immobilierzwangsvollstreckung in der Praxis“, Verlagsgruppe Jehle-Rehm, 2. Auflage, 1995
- /6/ **Kröll, Ralf:** „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuweide/Kriftel, 2001
- /7/ **Sprengnetter, Hans Otto:** „Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar“, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, 2019 und Aktualisierungen;
- /8/ **Sprengnetter:** „Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen“, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, 2015 und Aktualisierungen;

Sonstiges

- *Bodenrichtwertkarte nach § 196 BauGB, Stand 01.01.2024* (www.stadtplan.leipzig.de; BORIS-Sachsen.de); herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung;
- *Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig (Stichtag 01.01.2024)*, herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung, Burgplatz 1, 04109 Leipzig;
- „*Leipziger Mietspiegel 2022*“, Stadt Leipzig, Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule; gültig ab 16.06.2023;
- „*IVD – Wohn- und Gewerbeimmobilien Region Sachsen/Sachsen-Anhalt Preisspiegel 2024*“, IVD Mitte-Ost

11 LIEGENSCHAFTSKARTE



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Kreisfreie Stadt Leipzig

Burgplatz 1
04109 Leipzig

Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1:1000

Erstellt am 02.10.2024

Flurstück: 164/a
Gemarkung: Lindenau (0418)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig

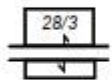































50 8 98 01

Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenchaftskataster ist zur Entnahme von Maßstäben, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Kreisfreie Stadt Leipzig, Burgplatz 1, 04109 Leipzig

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

| | |
|---|---|
| <p>Flurstück</p> <p>————— Flurstücksgrenze</p> <p>3285 Flurstücksnummer</p> <p> Zusammengehörende Flurstücksteile</p> <p>----- Strittige Flurstücksgrenze</p> <p>----- Nicht festgestellte Grenze</p> <p>—○— Grenzpunkt mit Abmarkung</p> <p>—●— Grenzpunkt ohne Abmarkung</p> <p>—●— Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt</p> <p>—○— Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)</p> <p>Kartenzeichen und Schrift in Grau Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren</p> | <p>Tatsächliche Nutzung</p> <p> Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung</p> <p> Industrie- und Gewerbefläche</p> <p> Halde</p> <p> Bergbaubetrieb</p> <p> Tagebau, Grube, Steinbruch</p> <p> Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche</p> <p> Grünanlage</p> <p> Friedhof</p> <p> Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr</p> <p> Flugverkehr</p> <p> Landwirtschaft</p> <p> Wald</p> <p> Gehölz</p> <p> Heide</p> <p> Moor</p> <p> Sumpf</p> <p> Unland / Vegetationslose Fläche</p> <p> Fließgewässer</p> <p> Hafenbecken</p> <p> Stehendes Gewässer</p> |
| <p>Gebietsgrenze</p> <p>●●●●● Grenze der Gemarkung</p> <p>●●●●● Grenze der Gemeinde</p> <p>●●●●● Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt</p> <p>●●●●● Grenze des Bundeslandes</p> <p>●●●●● Grenze der Bundesrepublik Deutschland</p> | <p>Fläche mit gesetzlicher Festlegung</p> <p> Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung</p> <p> Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung</p> <p> Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz</p> <p> Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht</p> |
| <p>Gebäude</p> <p> Wohngebäude</p> <p> Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe</p> <p> Gebäude für öffentliche Zwecke</p> <p> Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)</p> <p> Gebäude mit Hausnummer</p> <p>HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst</p> <p>----- Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt</p> | <p>Geodätische Grundlage</p> <p>Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)</p> <p>Koordinaten der Blattecken:</p> <p>33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33 5684650 Nordwert in Metern</p> |

Weitere Informationen unter <http://www.landesvermessung.sachsen.de> Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016

12 OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN

Fotos 1 und 2: Straßensituation vor dem Bewertungsobjekt



Helmholtzstraße - Richtung Aurelienstraße (Nordwesten)



Helmholtzstraße - Richtung Karl-Heine-Straße (Südosten)

Fotos 3 und 4: Straßensituation vor dem Bewertungsobjekt



Karl-Heine-Straße - Richtung Karl-Heine-Kanal/ Gießereistraße (Südwesten)



Karl-Heine-Straße - Richtung Helmholtzstraße (Nordosten)

Foto 5: Straßenansicht Wohneigentumsanlage Helmholtzstraße 20, 22, 22a, WE Nr. 8 (Gemeinschaftseigentum)



Foto 6: Hausdurchgang in der Helmholtzstraße 20 (Gemeinschaftseigentum)



Fotos 7, 8 und 9: hofseitige Ansichten Helmholtzstraße 20 und 22
(mit falscher Haus-Nr.-Bezeichnung 22a - Gemeinschaftseigentum - GE)



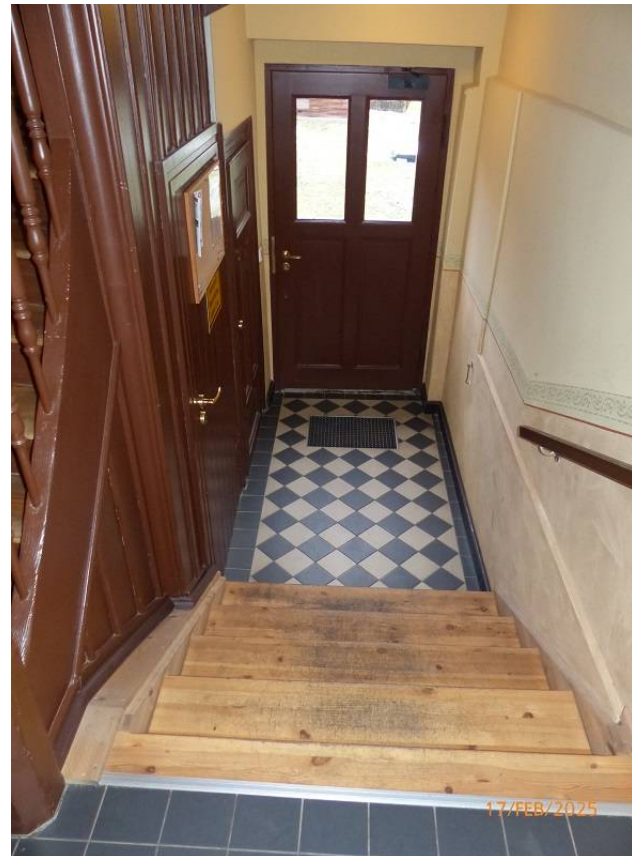
Fotos 10 und 11: hofseitige Ansicht Helmholtzstraße 22 a, WE Nr. 8 (GE und SE)



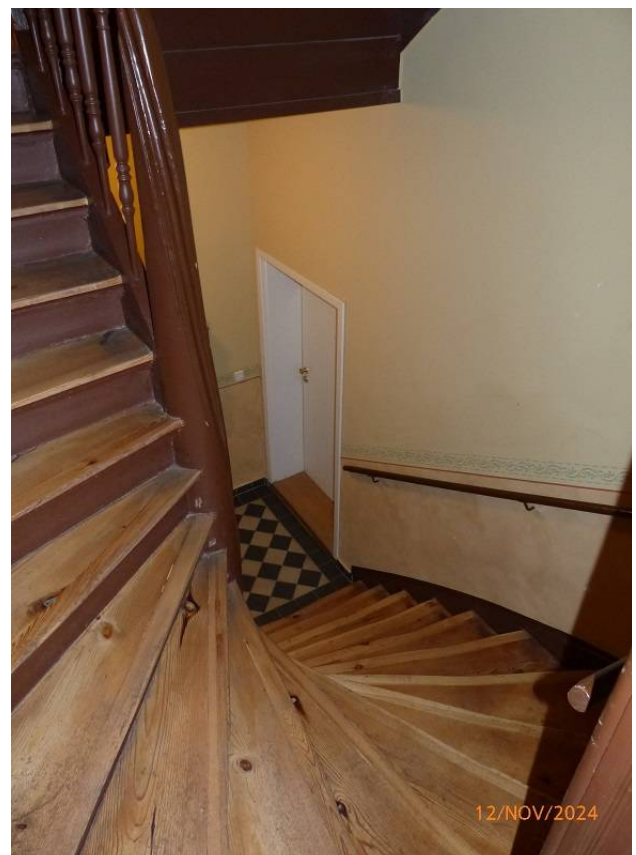
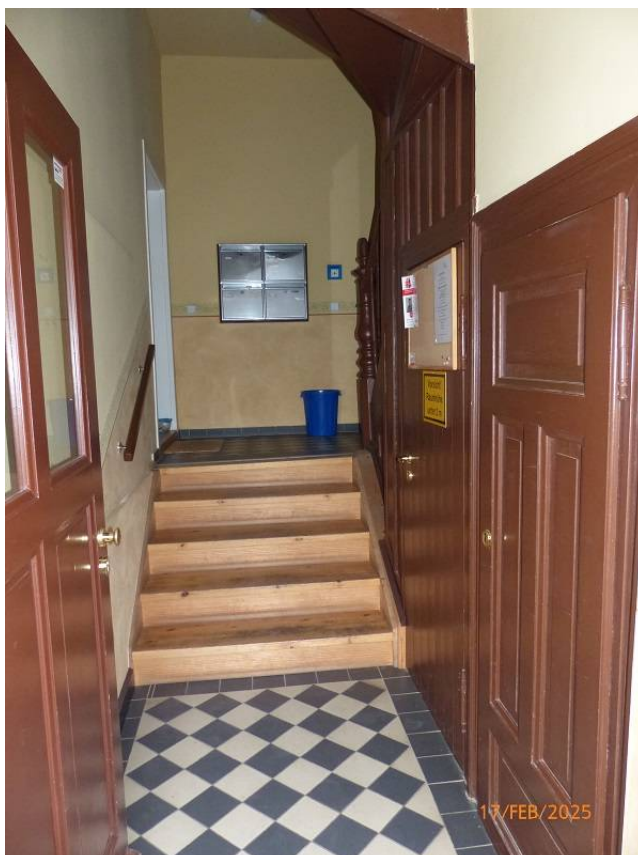
Foto 12: Zuwegung zu den Hauseingängen im Hof (GE)



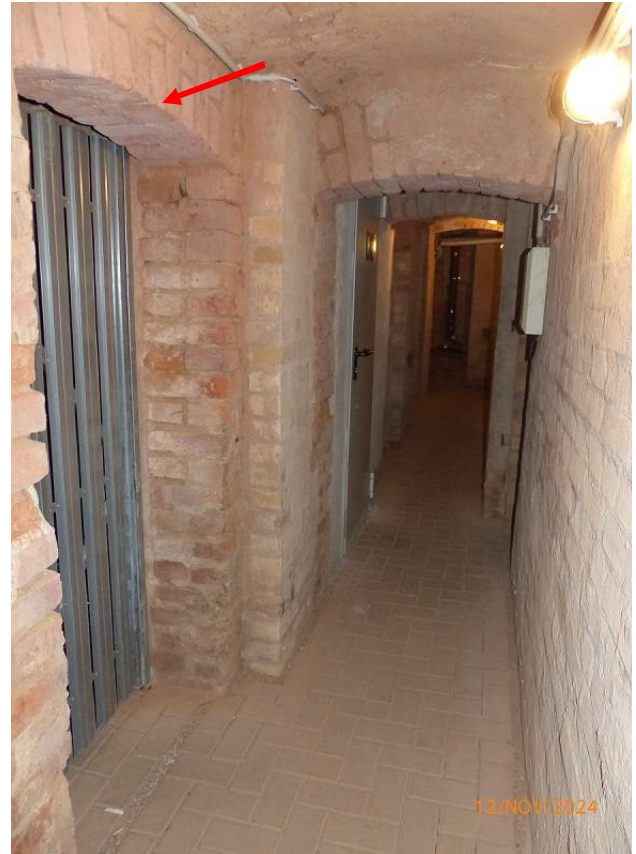
Fotos 13 und 14: Hauseingang Helmholzstraße 22 a (falsch als 22 gekennzeichnet - GE)



Fotos 15 und 16: Treppenhaus im Erdgeschoss (GE)



**Fotos 17 und 18: Treppe und Zugang zum Keller Helmholtzstraße 22 a
(Gemeinschaftseigentum - GE)**



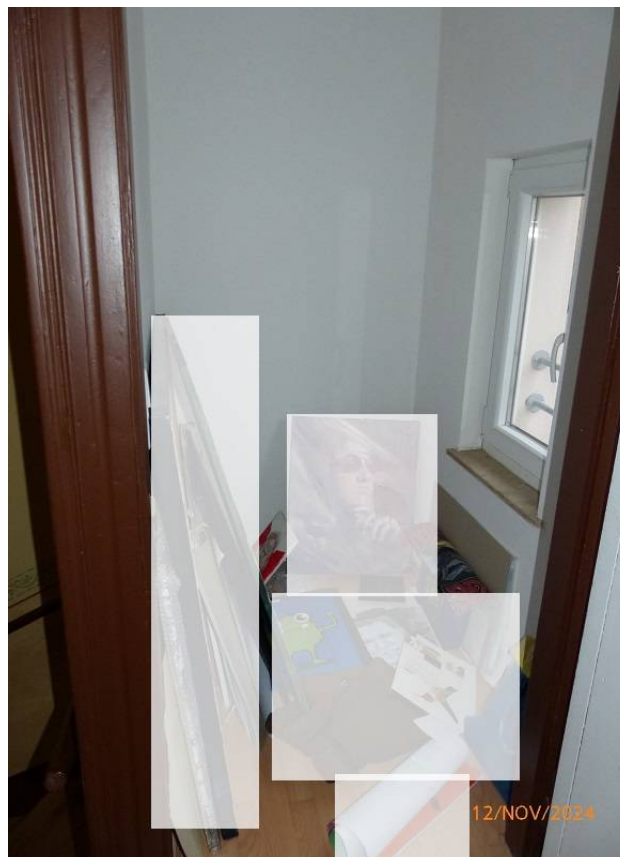
Fotos 19 und 20: Kellerabstellraum Nr. 8 (Sondereigentum) und Heizungsraum (GE)



Fotos 21 und 22: Treppenhaus im 3. Obergeschoss vor WE Nr. 8, Helmholtzstraße 22 a (GE)



Fotos 23 und 24: Abstellraum Nr. 8 auf dem Treppenpodest (SE wird durch Mieter der WE Nr. 7 genutzt)



Fotos 25 und 26: Gemeinschaftliche Außenanlagen im Hof - eingehauste Mülltonnen- und Fahrradabstellplätze, Wäschespinne und Sandkasten (GE)



(roter Pfeil = Mülltonnen- und Fahrradabstellplatz für Nachbargrundstück Karl-Heine-Straße 76)

Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum

Fotos 27, 28, 29: Graffitis und Putzabplatzungen im Sockelbereich –
straßenseitige Fassaden



Fotos 30, 31, 32: Putzabplatzungen im Eingangsbereich Haus 20 und 22 a und unter Balkon Haus 22 a - hofseitig



Fotos 33, 34, 35: Nässeschäden am Holzdachkasten Haus 22 a - hofseitig



Fotos 36, 37, 38: Farb- /Putzabplatzungen und Fugenabsandung im Keller – Haus 22 a



Fotos 39 und 40: kleinere Putzschäden im Treppenhaus – Haus 22 a

