

ONLINE- GUTACHTEN

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

Wohnungseigentum Nr. 28, Robinienweg 5

72/10.000-MEA am Grundstück Flurstück 63/18

und

Teileigentum - Vierfachparker Nr. 123 in der Tiefgarage

32/10.000-MEA am Grundstück Flurstück 63/18

(Stellplatz links unten – ¼ ideeller Anteil am Vierfachparker)

Flurstück 63/18 – Wohn- und Teileigentumsanlage Mittelring 5, 7, 9, Feldahornweg 8, 10, 12,
Außenring 22, 24, 26, 28, Robinienweg 1, 3, 5

04158 Leipzig

Amtsgericht Leipzig - gerichtliche Aktenzeichen 457 K 128/24 und 457 K 130/24



Land:	Freistaat Sachsen
Stadt:	Leipzig
Stadtbezirk:	Nord
Ortsteil:	Wiederitzsch

1 KURZZUSAMMENFASSUNG

**zum Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Leipzig - gerichtliche Aktenzeichen 457 K 128/24 und 457 K 130/24**

Grundbuch von Wiederitzsch (GBA Leipzig), Wohnung Grundbuch Blatt 2850:

BV Nr. 1: 72/10.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Großwiederitzsch, Flurstück 63/18, Mittelring 5, 7, 9, Feldahornweg 8, 10, 12, Außenring 22, 24, 26, 28, Robinienweg 1, 3, 5 zu 7.549 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichnet.

Grundbuch von Wiederitzsch (GBA Leipzig), Teileigentumsgrundbuch Blatt 2945:

BV Nr. 1: 32/10.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Großwiederitzsch, Flurstück 63/18, Mittelring 5, 7, 9, Feldahornweg 8, 10, 12, Außenring 22, 24, 26, 28, Robinienweg 1, 3, 5 zu 7.549 m², verbunden mit dem Sondereigentum an dem Vierfachparker in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 123 bezeichnet.

Kurzbeschreibung:

Wohn- und Teileigentumsanlage Mittelring 5, 7, 9, Feldahornweg 8, 10, 12, Außenring 22, 24, 26, 28, Robinienweg 1, 3, 5, 04158 Leipzig: mittlere Wohnlage im Norden von Leipzig, Ortsteil Wiederitzsch; Bebauung: Eigentumswohnanlage mit 13 Mehrfamilienhäusern, unterkellert, zweigeschossig, 1. und 2. Dachgeschoss; Baujahr um 1997/98; 113 Eigentumswohnungen und Tiefgarage mit 113 Pkw-Stellplätzen in Einzel-, Doppel- und Vierfachparkern.

Wohnungseigentum Nr. 28, Robinienweg 5: Zwei-Raum-Wohnung im 1. Dachgeschoss links mit Flur, Bad/WC, Küche und Balkon; Wohnfläche ca. 52,62 m²; Ausstattung: Fußböden Teppichbelag, Küche und Bad Fliesenbelag; Wände und Decken Raufasertapete mit Farbanstrich, Küche Wandfliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte, Bad Wandfliesen; mittlerer Wohnwert; Abstellraum Nr. 28 im Keller; Wohnung zum Bewertungsstichtag vermietet.

Teileigentum - Vierfachparker Nr. 123 in der Tiefgarage: ideeller MEA am Vierfachparker; Stellplatz links unten, zum Bewertungsstichtag vermietet.

Besonderheiten/Abweichungen/
Hinweise:

keine

Rechte/Belastungen/Sonstiges:

- Eintragungen GB Zweite Abteilung:
drei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Schleusen-
und Leitungsrechte)
Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsvermerk;
- keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden

Eigentümer:

XXXXXX

Mieter/Pächter:

XXXXXX

Mietkaution:

liegt laut Zwangsverwalter in Form eines verpfändeten Spar-
guthabens bei einem Kreditinstitut

Zwangsverwaltung:

XXXXXX ; AZ: 457 L 10/24 und
457 L 12/24 (für den TG-SP – wurde zwischenzeitlich wieder
aufgehoben)

Sondereigentumsverwalter:

Zwangsverwalter

WEG-Verwaltung:

XXXXXX

Gebäudeversicherung:

vorhanden (siehe Pkt. 2.0)

Sonstige offene Forderungen/
Hausgeldrückstände:

nicht vorhanden (siehe Pkt. 2.0)

Zubehör gem. § 97 BGB/wesentliche

Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/

Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:

nicht vorhanden

Sonstige vorgefundene
Gegenstände/Fremdeigentum: Mobiliar und Hausrat des Mieters

Wertermittlungsstichtag/
Objektbesichtigung: 28.11.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung,
gerichtliche Aktenzeichen: 457 K 128/24, 457 K 130/24;
Beschluss/GA-Auftrag vom 17.09.2024

Empfohlener Verkehrswert/ Marktwert

**GB von Wiederitzsch, Blatt 2850, Wohnung Nr. 28,
Robinienweg 5, Leipzig: 97.800 €**

**GB von Wiederitzsch, Blatt 2945, ideeller Anteil am
Vierfachparker Nr. 123 (Stellplatz links unten): 6.400 €**

**wirtschaftliche Einheit WE Nr. 28 und VP Nr. 123
(SP links unten): 104.200 €**

INHALTSVERZEICHNIS

1	KURZZUSAMMENFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN.....	6
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	8
3.1	Lage und Umgebung	8
3.1.1	Makrostandort	8
3.1.2	Mikrostandort.....	8
3.2	Territoriale Einordnung des Grundstückes.....	9
3.3	Rechtliche Merkmale	9
3.4	Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale	12
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN.....	14
4.1	Wohn- und Teileigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum).....	14
4.1.1	Rohbau.....	15
4.1.2	Ausbau.....	15
4.2	Sondereigentum	16
4.2.1	Wohnungseigentum Nr. 28, Robinienweg 5 (Sondereigentum).....	16
4.2.2	Teileigentum Vierfachparker Nr. 123	19
4.2.3	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
4.3	Gemeinschaftliche Außenanlagen.....	20
5	BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU.....	20
5.1	Gemeinschaftseigentum	21
5.1.1	Energieausweis	21
5.2	Sondereigentum	22
5.2.1	Wohnung Nr. 28	22
5.2.2	Vierfachparker Nr. 123	23
6	WERTERMITTLUNG	23
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
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)	29
6.2.5	Ermittlung der vorläufigen Vergleichswerte	31
6.2.6	Marktanpassung.....	31
6.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
6.2.8	Vergleichswert.....	35
7	VERKEHRSWERT.....	35
8	WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN (GRUNDBUCH ABT. II).....	37
9	SCHLUSSBEMERKUNG	37
10	UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS.....	39
11	LIEGENSCHAFTSKARTE.....	41
12	OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN	43

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!

Die vollständigen Grundbuchauszüge liegen im Versteigerungstermin vor.

Dieses **Gutachten** besteht aus insgesamt **54 Seiten** und beinhaltet

- 1 Deckblatt mit Foto
- 37 Text- und Berechnungsseiten
- 2 Seiten Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 2 Seiten Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Legende
- 12 Seiten mit 28 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. 28, Robinienweg 5,
04158 Leipzig sowie
Stellplatz links unten im Vierfachparker Nr. 123 in der
TG der Wohn- und Teileigentumsanlage

Grundbuchangaben

Hinweis: Die Grundbuchauszüge liegen im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchamt: Leipzig
Grundbuch von: Wiederitzsch

Wohnungsgrundbuch: Blatt 2850

Grundbuch – Bestandsverzeichnis

BV-Nr. 1: **72/10.000 – Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Großwiederitzsch,
Flurstück 63/18, Mittelring 5, 7, 9, Feldahornweg 8, 10, 12, Außenring 22, 24, 26, 28,
Robinienweg 1, 3, 5 zu 7.549 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung
samt Keller**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 28** bezeichnet.

Teileigentumsgrundbuch: Blatt 2945

Grundbuch – Bestandsverzeichnis

BV-Nr. 1: **32/10.000 – Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Großwiederitzsch,
Flurstück 63/18, Mittelring 5, 7, 9, Feldahornweg 8, 10, 12, Außenring 22, 24, 26, 28,
Robinienweg 1, 3, 5 zu 7.549 m², verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Vierfachparker in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit **Nr. 123** bezeichnet.

Nachfolgende Eintragungen in beiden GB – BV:

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 2823 bis Blatt 2990); der hier
eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden
Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung:

Zustimmung durch Verwalter;

Ausnahme:

Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, durch den Konkursverwalter,
durch Zwangsvollstreckung.

Wegen Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 19.01.1996,
12.06.1996 und 13.11.1996 (Notar XXXXXX, Leipzig, URNrn. 180/96, 1909/96 und 3677/96) Bezug
genommen.

Übertragung von Blatt 2111; eingetragen am 08.01.1997 und bei Neufassung des
Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 16.04.1997.

Grundbuch – Erste Abteilung:

Blatt 2850: Eigentümer WE Nr.6: 2) XXXXXX;

Blatt 2945: Eigentümer TE Nr. 123: 3b) XXXXXX
- zu ¼ -

Grundbuch – Zweite Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Grundbuch – Dritte Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Vermietungssituation: Die Wohnung Nr. 28, Robinienweg 5 und der
Stellplatz links unten im Vierfachparker Nr. 123 sind
zum Bewertungsstichtag vermietet.

Verwalter Sondereigentum: XXXXXX

WEG-Verwaltung:	XXXXXX
Monatliche Vorauszahlungen inkl. Erhaltungsrücklage seit 01.04.2024: ab 01.01.2025:	WE Nr. 28 und VP 123 SP I/u 225,00 € (inkl. 40,00 € Erhaltungsrücklage) 236,00 € (inkl. 40,00 € Erhaltungsrücklage)
Offene Forderungen/ Hausgeldrückstände/ Sonderumlagen:	Laut Auskunft WEG-Verwaltung bestehen zum Stichtag keine offene Forderungen (Hausgeldrückstände u. a.) an den Eigentümer der WE Nr. 28 und dem VP 123 (Stellplatz links/unten).
Erhaltungsrücklage (ehemals Instandhaltungsrücklage):	WEG Gesamtanlage: 384.021,66 € (Stand 16.10.2024)
Erträge aus Gemeinschaftseigentum:	keine bzw. nicht bekannt
Versicherung:	Gebäudeversicherung für die WEG vorhanden
Grund der Bewertung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zweck der Zwangsversteigerung laut Gutachterauftrag / Beschluss vom 17.09.2024 durch das Amtsgericht Leipzig, gerichtliche Aktenzeichen: 457 K 128/24 und 457 K 130/24.
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	28. November 2024
Objektbesichtigung/Bautenstandsaufnahme:	
Die Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich vom Objektbesichtigungstermin in Kenntnis gesetzt.	
Besichtigung, Bauzustands- und Fotoaufnahmen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erfolgten am 28.11.2024.	
Zum Ortstermin wurden die zu bewertende Wohnung Nr. 28, die zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums im Robinienweg 5 (Treppenhaus, Keller) und im gemeinschaftlichen Hof der Anlage sowie der Stellplatz im Vierfachparker Nr. 123 in der Tiefgarage der Wohn- und Teileigentumsanlage in Augenschein genommen. Zutritt zur Wohnung und Tiefgarage wurde durch den Mieter gewährt.	
Die Veröffentlichung von Fotos in der Wohnung wurde durch den Mieter nicht gestattet.	
<i>Teilnehmer der Objektbesichtigung:</i> Mieter (zeitweise), Herr Rother (Sachverständiger).	
Auskünfte und Unterlagen wurden durch die WEG- und die Zwangsverwaltung zur Verfügung gestellt sowie im Grundbuchamt der Stadt 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. 620.000 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 künftige Anbindung der BAB 72 (Richtung Chemnitz) an die BAB 38 wird 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 Ortsteil Wiederitzsch, etwa 7 km vom Innenstadtring/Hauptbahnhof entfernt (siehe auch <https://www.leipzig.de/stadtplan/>).

Wiederitzsch besteht aus den Ansiedlungen Groß- und Kleinwiederitzsch. Bis 1999 war der Ort eine eigenständige Gemeinde und wurde im Zuge der Gebietsreform zu Leipzig eingemeindet. Der Ortsteil erstreckt sich über eine Fläche von ca. 10 km² und zählt etwa 9.164 Einwohner (2023). Das Ortsbild wird durch gewachsene und zahlreiche neu entstandene Siedlungen und Wohnanlagen sowie dem Ortsteilzentrum und kleineren Gewerbegebieten entlang der Delitzscher Landstraße als Hauptverkehrsstraße geprägt.

Die Straße Außenring ist eine verkehrsberuhigte Wohngebietsstraße, die südlich der Südtangente, einer Querverbindung zwischen den Hauptverkehrsstraßen Delitzscher Landstraße und Landsberger Straße, verläuft. Die 1997/1998 errichtete Wohnanlage mit Tiefgarage befindet sich in südlicher Lage des Ortsteils Wiederitzsch, in der Gemarkung Großwiederitzsch. Das Umfeld ist durch die nach 1990 errichtete Wohnbebauung (zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser und eingeschossige Einfamilienhausbebauung) des Wohngebietes geprägt.

Die medientechnische Grundstücksver- und -entsorgung ist gewährleistet.

Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen, wie Einkauf, Schulen usw. sind im Ortsteil Wiederitzsch bzw. im ca. 4 km entfernt gelegenen Einkaufszentrum „Sachsenpark“ sowie im Stadtzentrum Leipzig mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder PKW zu erreichen. Die ärztliche Versorgung ist im nahe gelegenen städtischen Krankenhaus St. Georg möglich. Das Gelände der Neuen Messe ist mit dem Pkw in einer Entfernung von etwa 4 km erreichbar.

Die Haltestelle der Buslinie 87 (Wiederitzsch-Nord/ Wahren) ist in etwa 400 m fußläufig zu erreichen. Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 16 (Neue Messe/Lößnig) befindet sich ca. 700 m vom Bewertungsobjekt entfernt in der Delitzscher Landstraße. Die Bahnstation Leipzig Messe der S-Bahnlinien (S2 und S5) und des RE13 (Leipzig-Dessau-Magdeburg) liegt in einer Entfernung von etwa 1,9 km.

Anbindung an die Bundesautobahn A 14 ist über die Bundesstraße 2, Anschlussstelle Leipzig-Mitte, in einer Entfernung von ca. 3,5 km gewährleistet. Die Bundesstraße 6 ist über die Delitzscher Straße in südlicher Richtung in etwa 2,6 km erreichbar.

3.2 Territoriale Einordnung des Grundstückes

Stadt: Leipzig

Ortsteil: Wiederitzsch

Stadtbezirk: Nord

Gemarkung: Großwiederitzsch

Lage Flurstück 63/18: südliche Lage im Ortsteil Wiederitzsch (siehe auch Auszug aus der Liegenschaftskarte Pkt. 11 d. GA)

Begrenzt wird der Standort:

- nördlich durch den Mittelring
- östlich durch den Feldahornweg
- südlich durch den Außenring
- westlich durch den Robinienweg.

3.3 Rechtliche Merkmale

Wohnungsgrundbuch von Wiederitzsch, Blatt 2850

(lt. Grundbuchauszug Stand 01.10.2024):

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen - Zweite Abteilung

- Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Recht auf Unterhaltung einer Schleuse auf dem Flst. 403/38 (früher 59) der Flur Großwiederitzsch für die Gemeinde Wiederitzsch; gemäß Ersuchen nach § 34 Abs. 2 VermG vom 30.07.1992; eingetragen am 25.08.1992 und von Blatt 2111 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 2823 bis 2990) übertragen am 08.01.1997.
- Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Recht auf Unterhaltung einer Schleuse auf dem Flst. 66 des Flurbuchs von Großwiederitzsch für die Gemeinde Wiederitzsch im Umfang und unter den Bestimmungen der Eintragungsbewilligung vom 21.05.1949; eingetragen am 03.06.1949 und von Blatt 2111 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 2823 bis 2990) übertragen am 08.01.1997.
- Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Abwasserleitungsrecht – für Städtische Wasserwerke Leipzig GmbH, Leipzig; gemäß Bewilligungen von 09.09.1994/28.09.1994 (Notar XXXXX, Leipzig, URNr. 2296/94 und 2453/94); eingetragen am 18.07.1995 und von Blatt 2111 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 2823 bis 2990) übertragen am 08.01.1997.

Rechte unter lfd. Nrn. 1 bis 3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 16.04.1997.

- Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV: gelöscht
- Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 457 L 10/24); eingetragen am 20.08.2024.
- Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 457 K 128/24); eingetragen am 20.08.2024.

Teileigentumsgrundbuch von Wiederitzsch, Blatt 2945

(lt. Grundbuchauszug Stand 01.10.2024):

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen - Zweite Abteilung

- Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Recht auf Unterhaltung einer Schleuse auf dem Flst. 403/38 (früher 59) der Flur Großwiederitzsch für die Gemeinde Wiederitzsch; gemäß Ersuchen nach § 34 Abs. 2 VermG vom 30.07.1992; eingetragen am 25.08.1992 und von Blatt 2111 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 2823 bis 2990) übertragen am 08.01.1997.
- Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Recht auf Unterhaltung einer Schleuse auf dem Flst. 66 des Flurbuchs von Großwiederitzsch für die Gemeinde Wiederitzsch im Umfang und unter den Bestimmungen der Eintragungsbewilligung vom 21.05.1949; eingetragen am 03.06.1949 und von Blatt 2111 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bl. 2823 bis 2990) übertragen am 08.01.1997.

- Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Abwasserleitungsrecht – für Städtische Wasserwerke Leipzig GmbH, Leipzig; gemäß Bewilligungen von 09.09.1994/28.09.1994 (Notar XXXXX, Leipzig, URNr. 2296/94 und 2453/94); eingetragen am 18.07.1995 und von Blatt 2111 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 2823 bis 2990) übertragen am 08.01.1997.

Rechte unter lfd. Nrn. 1 bis 3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 16.04.1997.

- Lfd. Nr. 4 bis 14 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV: gelöscht bzw. lastend an anderen ideellen Miteigentumsanteilen.
- Lfd. Nr. 15 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Nur lastend am Anteil Abt. I Nr. 3b:
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 457 L 12/24); eingetragen am 20.08.2024.
- Lfd. Nr. 16 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Nur lastend am Anteil Abt. I Nr. 3b:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 457 K 130/24); eingetragen am 20.08.2024.

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

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 27.08.2024 für das Grundstück Mittelring 5, 7, 9, Feldahornweg 8, 10, 12, Außenring 22, 24, 26, 28, Robinienweg 1, 3, 5, Leipzig, Gemarkung Großwiederitzsch, Flurstück 63/18 **keine Eintragungen** vorhanden.

Altlasten:

Das Grundstück Flurstück 63/18 ist mit einer Wohn- und Teileigentumsanlage 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 sowie 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 das besichtigte Gemeinschaftseigentum.

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 rechtskräftigen B-Plan Nr. E-140 Wohngebiet Martinshöhe für die Stadt Leipzig ist dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenneuordnungs- bzw. Sanierungsverfahren der Stadt Leipzig einbezogen.

Denkmalschutz:	Die Bebauung auf dem Flurstück 63/18 wird nicht als Kulturdenkmal nach SächsDSchG in der aktuellen Denkmalliste geführt (www.denkmalpflege.sachsen.de).
Überschwemmungsgebiet nach Sächsischem Wassergesetz:	Flurstück 63/18 liegt nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet.
Ortslage:	nördliches Stadtgebiet von Leipzig, Ortsteil Wiederitzsch, Gemarkung Großwiederitzsch
Charakter der Umgebung:	ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschossausbau, Neubau nach 1990
Verkehrslage:	Anbindung an das öffentliche Fernstraßennetz (u. a. B 2, B 6) und zur Autobahn A 14, Eisenbahn (Bahnhof) vorhanden, öffentlicher Nahverkehr (Bus, Straßenbahn fußläufig erreichbar, S-Bahn)
Straßenzustand/-ausbau/verkehrstechnische Erschließung:	Die Wohnanlage befindet sich in einem Gebiet mit verkehrsberuhigten Anliegerstraßen (30er Zone); Straßenbelag überwiegend Bitumenasphalt; einseitiger Gehweg; Straßenbeleuchtung; öffentliche PKW-Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand
Zufahrt/Zuwegung:	Hauseingang Robinienweg 5 hofseitig, Zugang zum Hauseingang und dem gemeinschaftlich genutzten Hof über Durchgänge zwischen den Wohngebäuden der Anlage; Zufahrt Tiefgarage über Außenring
Erschließungszustand:	Grundstück verkehrs- und medientechnisch voll erschlossen Medien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Abwasser ins städtische Kanalnetz, Telefon, Kabel
Himmelsrichtung:	<i>Robinienweg 5:</i> Straßenfronten etwa Südwesten (Eingang) und Südosten, Hofseite Nordwesten
Grundstücksgestalt:	<i>Flurstück 63/18:</i> unregelmäßiger Zuschnitt (siehe Auszug Liegenschaftskarte);
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:	nicht erkennbar
Benachbarte störende Betriebe:	nicht erkennbar

Nutzung:	Wohnungseigentum und Tiefgaragenstellplätze in einer Wohn- und Teileigentumsanlage, Eigennutzung bzw. Vermietung (Kapitalanlage), WE 28 und Stellplatz l/u im Vierfachparker 123 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.

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erfolgt an Hand der durchgeführten Ortsbesichtigung, Aufzeichnungen und vorhandener Unterlagen (Bauzeichnungen, Teilungserklärung, Baubeschreibung etc.). 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 Wohn- und Teileigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum)

Das Grundstück Flurstück 63/18 wurde um 1997/98 mit einer Wohn- und Teileigentumsanlage bestehend aus insgesamt dreizehn Mehrfamilienhäusern (Mittelring 5, 7, 9, Feldahornweg 8, 10, 12, Außenring 22, 24, 26, 28, Robinienweg 1, 3, 5) und Tiefgarage in offener Bauweise bebaut.

Die Gebäude der Wohnanlage sind jeweils über Treppenhäuser erschlossen. Sie verfügen über Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss sowie ausgebautes 1. und 2. Dachgeschoss. In den Kellergeschossen befinden sich die Hausanschlüsse, Heizungs-, Trocken- und Fahrradabstellräume sowie die jeder Sondereigentumseinheit zugeordneten Kellerabstellräume. Der Hof ist von der Straße über Durchgänge zwischen den einzelnen Wohngebäuden der Anlage erreichbar.

Die Tiefgarage befindet sich unterhalb der gemeinschaftlichen Hoffläche der Anlage und ist über die Kellergeschosse der einzelnen Gebäude sowie über die Zu- und Ausfahrten in der Straße Außenring erreichbar. In der Tiefgarage befinden sich 17 Vierfachparker, 7 Doppelparker und 31 Einzelstellplätze mit insgesamt 113 PKW-Stellplätzen.

Bewertungsobjekte sind die Wohnung Nr. 28 im Dachgeschoss Robinienweg 5 sowie der Stellplatz links unten im Vierfachparker Nr. 123 in der Tiefgarage.

Das Mehrfamilienhaus Robinienweg 5 beherbergt insgesamt 13 Wohnungen, jeweils vier im Erd-, Ober- und 1. Dachgeschoss sowie eine Wohnung im 2. Dachgeschoss. Der Hauseingang befindet sich straßenseitig im Robinienweg. Im Keller besteht Zugang zur Tiefgarage über das angrenzende Haus Außenring 28.

Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum

Die nachfolgende Beschreibung erfolgt an Hand der vorliegenden Baubeschreibung in der Teilungserklärung und der Besichtigung im **Gebäude Robinienweg 5** sowie der **Tiefgarage**. Die anderen Häuser der Wohnanlage konnten nicht betreten und somit nur dem äußeren Anschein nach beurteilt werden.

Verwendete Abkürzungen: TH – Treppenhaus, TG – Tiefgarage, WE – Wohnung, KG – Kellergeschoss, EG – Erdgeschoss, OG – Obergeschoss, DG – Dachgeschoss, VP – Vierfachparker, SP - Stellplatz.

4.1.1 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Flachgründung
Wände:	Kalksandstein-/Ziegelmauerwerk, Betonfertigteile oder Ortbeton, Schwerbetonschalungssteine; Innenausbau Vollgipswände, Mauerwerk, Ortbeton und Betonfertigteile
Decken:	Stahlbetonfertigdecken oder Ortbeton
Fußböden:	KG/TG Zementestrich mit staubbindendem Anstrich, Treppenhaus (siehe Treppen)
Treppen:	Treppen und Podeste aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen mit Kunststeinbelag; Keller, TG und EG einläufige Treppen, OG/DG zweiläufige Treppen mit Stahlgeländer, ohne Wandhandlauf; <i>TH-Podeste</i> : Kunststeinfliesen
Isolierung:	augenscheinlich wirksam
Dach/Dächer:	unterschiedliche Dachformen
Dachaufbauten:	Gauben
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech.

4.1.2 Ausbau

Fassaden:	wärmedämmendes Mauerwerk mit Strukturputz und Farb-anstrich
Fenster:	WE isolierverglaste Kunststofffenster, Kunststoffrollläden, Dachflächenfenster; Keller Stahlrahmenfenster mit Mäusegitter; TH isolierverglaste Stahlrahmenkonstruktion; TG Lichtschächte mit Gitterrostabdeckung

Türen:	Hauseingang isolierverglaste Stahlrahmenkonstruktion; WE Eingangstüren Stahlzargen, Türblätter mit Spion; Keller- und TG-Eingang Stahlblechtüren, Kellerabstellräume Holz-lattentüren; TG elektrische Rolll Tore mit Fernbedienung
Innenputz:	Glattputz
Wand-/Deckenbehandlung:	Treppenhaus, TG/Keller Farbanstrich
vorhandene Medien:	Elektroenergie, Erdgas, Abwasser, Trinkwasser, Telefon, Kabel-TV
Heizung:	zentrale Erdgasheizung
Warmwasseraufbereitung:	zentral über Heizungsanlage
Abwasserentsorgung:	städtisches Kanalsystem
Elektroinstallation:	TG/KG Aufputz-, sonst überwiegend Unterputzinstallation
Besondere Bauteile:	Eingangüberdachung verglaste Stahlkonstruktion; Balkone (Betonkragplatten mit Stahlgeländer)
Besondere technische Einrichtungen:	Türöffner- und Wechselsprechanlage in Briefkastenanlage vor dem Hauseingang integriert.

4.2 Sondereigentum

Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erfolgt an Hand der durchgeführten Ortsbesichtigung und vorliegender 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.

4.2.1 Wohnungseigentum Nr. 28, Robinienweg 5 (Sondereigentum)

Die **Eigentumswohnung Nr. 28** befindet sich im 1. Dachgeschoss links vom Treppenhaus gesehen.

Baubeschreibung Sondereigentum

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlag; Fensterbänke innen Marmor; außen Blech weiß beschichtet, Holz-Dachflächenfenster; Kunststoff-Außenrollläden nur am Doppelfenster in der Küche
Türen:	Futtertüren, Küche und Wohnzimmer mit Glasausschnitt; Fenstertür mit Dreh-/Kippbeschlag zum Balkon

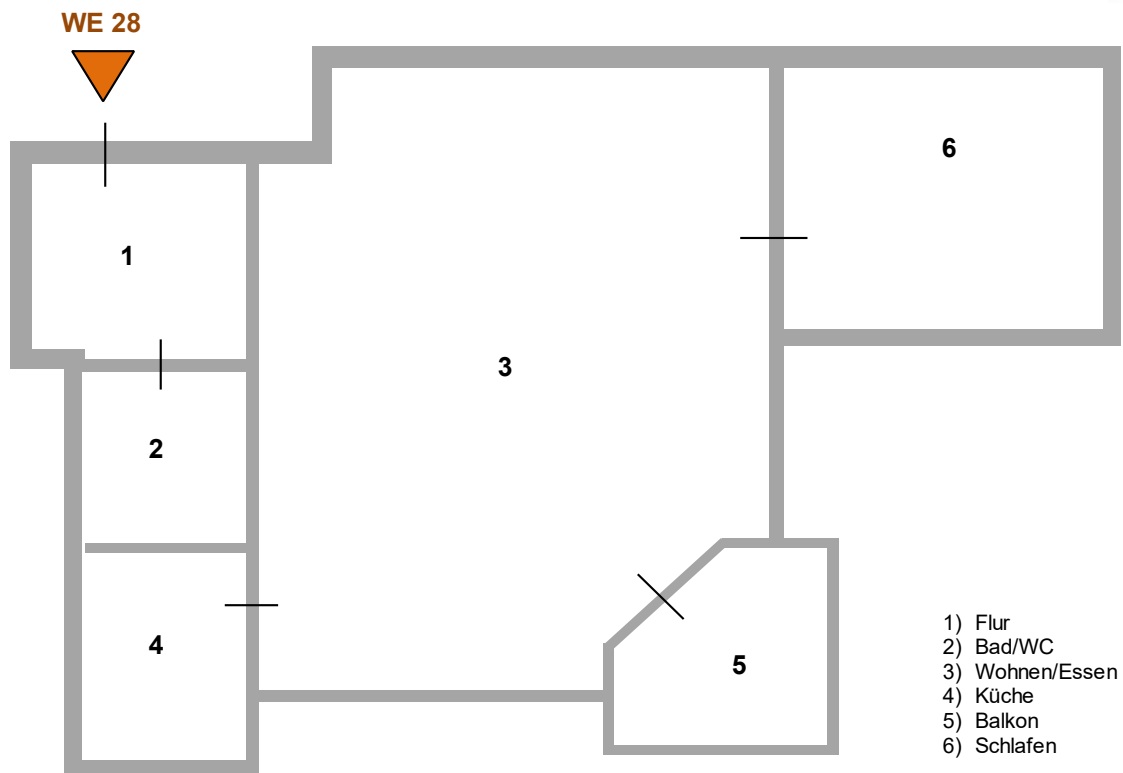
Innentreppe:	keine vorgesehen
Fußbodenbeläge:	Wohnräume und Flur Teppichbelag, Bad/WC und Küche keramischer Fliesenbelag
Deckenbehandlung/	Tapeten mit Farbanstrich;
Wandbehandlung:	Tapeten mit Farbanstrich, Küche mit Wandfliesenspiegel, Bad/WC raumhoch gefliest
Heizung:	Beheizung der Räume über Kompaktheizkörper mit Thermostatventil und Wärmemengenzähler
Warmwasseraufbereitung:	zentral
Elektrik:	Unterputzinstallation
Sanitärbereich: sanitäre Ausstattung:	Bad/WC mit mechanischer Entlüftung: Wanne, wandhängendes WC, Waschbecken; <i>Badzubehör:</i> Handtuchhalter, Wannengriff und Papierrollenhalter; Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden
Besondere Bauteile:	Balkon
Besondere technische Einrichtungen:	Türöffner- und Wechselsprechanlage
Zubehör gem. § 97 BGB/ wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/ Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:	nicht vorhanden
Fremdeigentum/ sonstige vorgefundene Gegenstände:	Möbiliar und Hausrat des Mieters.

Aufteilung der Wohnung und Lage der Räume

Wohnung Nr. 28 – 1. Dachgeschoss links, Robinienweg 5
(siehe Grundriss-Skizze)

- | | |
|------------------|----------------|
| 1) Flur | |
| 2) Bad/WC: | fensterlos |
| 3) Wohnen/Essen: | Südosten/Osten |
| 4) Küche: | Südosten/Osten |
| 5) Balkon: | Südosten/Osten |
| 6) Schlafen: | Südosten |

Grundriss-Skizze* Wohnung Nr. 28, Robinienweg 5
(*wurde durch den Sachverständigen unmaßstäblich erstellt)



- Außenring -

Der laut Aufteilungsplan zur Wohnung gehörende, in der Örtlichkeit nummerierte **Kellerabstellraum Nr. 28** befindet sich im Kellergeschoss, Kellereingang der Treppe gegenüber, linker Kellergang, letzter (dritter) Abstellraum rechts.

Grundrisslösung und Raumhöhen

Die zu bewertende Wohnung verfügt über eine marktfähige Wohnungsgröße mit einem zweckmäßigen Grundriss. Die Wohnräume sind annähernd südost-/ ostseitig ausgerichtet und ausreichend belichtet.

Die Raumhöhen in der Wohnung sind mit ca. 2,46 m zweckentsprechend und zeitgemäß.

Wohnfläche Wohnung Nr. 28

Im Mietvertrag vom 05.05./15.05.1998 wurde keine Wohnfläche vereinbart.

Die Gesamtwohnfläche wurde durch die WEG-Verwaltung mit 52,62 m² angegeben (E-Mail vom 05.09.2024 an den Zwangsverwalter).

Aus dem durch die WEG-Verwaltung für die zu bewertenden WE Nr. 28 zur Verfügung gestellten Grundriss mit Wohnflächenangaben (Wohnungstyp 10/L) wurden die Wohnflächen der Räume wie folgt entnommen:

	Wohnfläche (ca. m ²)
Wohnen/Essen	30,20
Schlafen	15,80
Küche	5,00
Bad	4,50
Flur	3,50
Abstellraum	0,90
Balkon (1/2)	2,20
Wfl. gesamt:	53,20
./ 1,0 %	52,60

Die Summe der aufgestellten Wohnflächen ergibt allerdings entgegen der angegebenen Summe nicht 53,20 m² sondern 62,10 m²!

Zum Ortstermin wurden die Räume in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) und Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) mittels Lasermessgerät „Leica Disto Classic“ wie folgt grob aufgemessen.

	Wohnfläche (ca. m ²)
Flur	4,40
Bad/WC	4,40
Wohnen/Essen	25,40
Küche	5,20
Balkon (1/2 gem. WofIV)	1,70
Schlafen	10,80
Wfl. gesamt:	51,90

Die durch Grobmaß ermittelte Wohnfläche der aufgemessenen Räume liegt geringfügig unter der Flächenangabe der WEG-Verwaltung. Es handelt sich hier allerdings nur um ein Grobmaß unter möblierten Bedingungen im bewohnten Zustand zwecks Plausibilitätsprüfung. Auf Grund des Grundrisses und mehrere Dachschrägen wurde das Aufmaß zusätzlich erschwert.

Die **Wohnfläche** wird im Weiteren entsprechend der Wohnflächenangabe der WEG-Verwaltung mit ca. **52,62 m²** unterstellt.

Hinweis!

Zur exakten Ermittlung der Wohnfläche wird ggf. ein Aufmaß durch ein geeignetes Ingenieurbüro empfohlen. Sollte die dann festgestellte Wohnfläche erheblich von der hier unterstellten abweichen, ist die Wertermittlung ggf. zu aktualisieren. Eine Haftung für die hier verwendeten Flächenangaben wird ausgeschlossen!

4.2.2 Teileigentum Vierfachparker Nr. 123

Die Vierfachparkanlagen in der Tiefgarage bestehen aus einer Stahlkonstruktion mit zwei übereinander liegenden Stellplatz-Ebenen und verfügen über eine elektrisch betriebene Hebe- und Senkvorrichtung. In jedem Vierfachparker sind vier PKW-Stellplätze vorhanden.

Hinweis: Diese Art Auto-Parksysteme sind aufgrund der vorgegebenen Abmessungen (Höhe max. 1,5 m, Länge 5 m, Breite weniger als 2 m) nur für normale PKW-Typen geeignet.

Der **Vierfachparker Nr. 123** befindet sich in der Tiefgarage, unmittelbar rechts neben der Tür zum Keller/Treppenhaus Robinienweg 3. Der **Stellplatz** befindet sich im Vierfachparker **links unten**.

4.2.3 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Für die Wohn- und Teileigentumsanlage wurden keine Sondernutzungsrechte begründet.

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

4.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen der Wohn- und Teileigentumsanlage gehören:

- **Versorgungs- und Entwässerungsanlagen** auf dem Grundstück;
- **Grundstückseinfriedung:** überwiegend ohne, teilweise Heckenbepflanzung;
- **Grundstücks- und Wegebefestigung:** Betonpflaster;
- **Sonstiges:** vor den Hauseingängen Metall-Fahrradanlehnbügel und Briefkastenanlagen, Abfallbehälterstellplätze (eingezäunt mit Metallgitterzaun und Heckenbepflanzung), Sandkasten, Kinderschaukel, mehrere Sitzbänke; Rasenflächen mit Wegeleuchten, Baum- und Ziergehölzbestand im gemeinschaftlichen Hof.

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 Wohn- und Teileigentumsanlage wurde ca. 1997/98 errichtet und macht optisch insgesamt einen gepflegten und guten baulichen Eindruck. Zum Ortstermin konnten das Treppenhaus und der Keller im Robinienweg 5 sowie die Tiefgarage und der gemeinschaftliche Hof der Anlage betreten und besichtigt werden.

Zum Ortstermin war augenscheinlich kein nennenswerter **Reparaturstau** am besichtigten **Gemeinschaftseigentum** erkennbar.

Durch die WEG-Verwaltung wurde folgender Reparaturstau mitgeteilt:

- Erneuerung von 25 Dachflächenfenstern (Gesamtkosten ca. 70.000 €)
- Erneuerung von 2 Warmwasserspeichern (Gesamtkosten ca. 12.500 €)
- Instandsetzung von defekten Dachterrassen bei Mängelanzeige (je Terrasse ca. 15.000 bis 20.000 €) – 13 Dachterrassen vorhanden, zwei müssen überprüft werden und ggf. erfolgt eine Instandsetzung
- Instandsetzung der Tiefgarage (vermutlicher Beginn im Jahr 2026 – Kostenschätzung ca. 100.000 €)

Laut Protokoll der letzten Eigentümerversammlung am 27.09.2024 wurden in den Jahren 2023 und 2024 alle Heizkessel in der Wohnanlage erneuert. Weiterhin wurden in 2024 zwei von 4 älteren Speichern erneuert.

Auf Grund einer Kostenprognose im Zusammenhang mit der Belegprüfung 2024 wurde durch den Beirat eine Sonderumlage empfohlen und in Höhe von 100.000 €, zahlbar in zwei Teilzahlungen 30.11.2024 und 31.03.2025 beschlossen.

Die Gewährleistungsfristen für die Wohn- und Teileigentumsanlage sind abgelaufen.

Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum, die nicht über Gewährleistungsansprüche abgegolten werden können, sind in der Regel durch Sonderumlagen an die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bzw. im Verhältnis ihrer Wohn-/ Nutzflächen oder ggf. aus der Erhaltungsrücklage sofern diese in ausreichender Höhe vorhanden ist zu finanzieren.

Eine Erhaltungsrücklage für die Wohn- und Teileigentumsanlage wurde gebildet (siehe auch Pkt. 2 im GA).

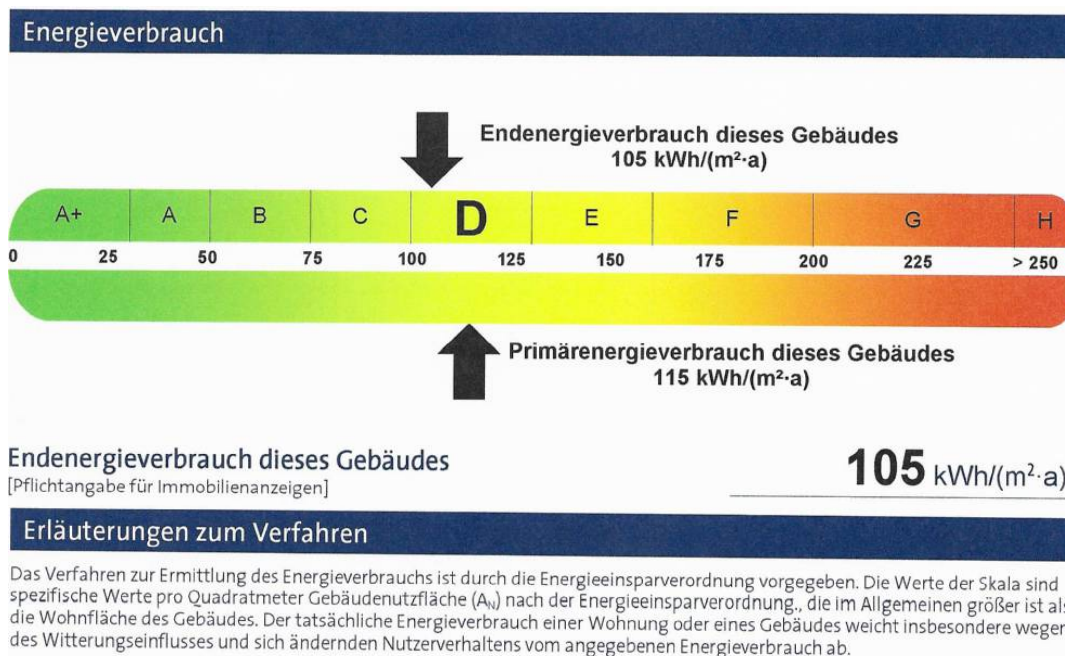
Der bauliche Zustand des **Gemeinschaftseigentums** wird in der Regel in der unterstellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Beseitigung eines vorhandenen Reparaturstaus zukünftig durch die Eigentümergemeinschaft im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgt und ggf. aus der Instandhaltungsrücklage oder durch Sonderumlagen zu finanzieren ist. Auf Grund vorgenannter geplanter Instandsetzungsmaßnahmen und im Zusammenhang mit der Höhe der gebildeten Erhaltungsrücklage sowie der beschlossenen Sonderumlage wird keine zusätzliche Wertminderung für Reparaturstau als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht. Die 1. Rate der beschlossenen Sonderumlage wurde laut WEG-Verwaltung gezahlt. Die noch ausstehende 2. Rate der Sonderumlage wird vorsorglich wertmindernd berücksichtigt (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).

Im vorliegenden Energieausweis für die Gebäude Außenring 28/ Robinienweg 5 vom 08.03.2018 wird ein *Energieverbrauch* in Höhe von 105 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von 115 kWh/(m²a) ausgewiesen.



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

5.2 Sondereigentum

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

5.2.1 Wohnung Nr. 28

Die Eigentumswohnung Nr. 28, Robinienweg 5 ist zum Bewertungsstichtag vermietet und befindet sich optisch überwiegend in einem guten baulichen Zustand.

Zur Ortsbesichtigung war augenscheinlich folgender geringfügiger **Reparaturstau** am **Sondereigentum** festzustellen:

- Der Teppichbelag im Flur und in den Wohnräumen ist augenscheinlich verschlissen und zeitnah erneuerungsbedürftig.

In diesem Fall wird eine zusätzliche Wertminderung für Reparaturstau am Sondereigentum als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht (siehe Pkt. 6.2.7).

5.2.2 Vierfachparker Nr. 123

Der Pkw-Stellplatz links unten im Vierfachparker Nr. 123 ist zum Bewertungsstichtag vermietet.

Zur Ortsbesichtigung war augenscheinlich folgender **Reparaturstau** am **Vierfachparker** festzustellen:

Der Stellplatz unten links macht augenscheinlich einen guten Eindruck.

Die beiden oberen Stellplätze weisen Rostspuren am Fahrblech auf.

Der Stellplatz rechts unten weist massive Rostspuren am Fahrblech auf. Bei der Wartung des Vierfachparkers wurde dieser Stellplatz mit der Note 5 bewertet, was den Austausch des Fahrblechsatzes zwingend erforderlich macht. Laut vorliegendem Angebot vom 25.07.2024 beträgt der Kostenaufwand für den Austausch des Fahrblechsatzes, inkl. Klappenteil, Seitenwange und Mittelwangenverstärkung 5.081,30 €. Die WEG-Verwaltung weist darauf hin, dass diese Kosten unter den vier Teileigentümern des Vierfachparkers aufgeteilt werden.

Die anteiligen Kosten werden in diesem Fall vorsorglich als Wertminderung 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 Wohnungs- und Teileigentum 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 Wohnungs- oder Teileigentum 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 Wohn- und Teileigentums kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, da hierfür eine ausreichende Anzahl geeigneter Daten zur Verfügung stehen.

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 Abs. 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 insgesamt 12 Kaufpreise vergleichbarer Objekte recherchiert und zur Verfügung. Die ersten 3 Kauffälle in der nachfolgenden Tabelle wurden einer Recherche vom 07.05.2024 entnommen.

Folgende Suchkriterien liegen der Recherche zugrunde:

Stadtbezirk Nord, Ortsteil Wiederitzsch,
Eigentumswohnungen im Wiederverkauf,
Kaufdatum ab 01.01.2024,
Baujahr nach 1990,
Wohnfläche ca. 40 m² bis 80 m².

Alle Kauffälle werden in anonymisierter Form dargestellt.

Zum Vergleich wurde das Bewertungsobjekt (BO) an letzter Stelle der Tabelle eingefügt.

Kauf-fall-Nr.	Datum MM/JJJJ	Straße	Bau-jahr	Lage* ¹	TG-SP	B/T* ²	Etage	Ver-mietet	Wfl. (m ²)	KP €/m ² Wfl.
1	01/2024	Martinshöhe	1997	einfach	ja	B	1. OG	nein	67	1.970
2	02/2024	Lavendelweg	1996	mittel	ja	ohne	1. OG	nein	41	1.829
3	02/2024	Platanenweg	1996	mittel	ja	B	2. OG	nein	45	1.889
4	03/2024	Martinshöhe	1997	einfach	ja	B	DG	nein	75	2.940* ⁴
5	04/2024	Robinienweg	1998	mittel	ja	B	EG	ja	46	3.250
6	05/2024	Außenring	1998	mittel	ja	B	DG	ja	58	3.448
7	05/2024	Platanenweg	1996	mittel	ja	B	1. OG	ja	57	2.281
8	05/2024	Lavendelweg	1996	mittel	ja	B	2. OG	ja	54	1.852
9	07/2024	Feldahornweg	1998	mittel	ja	B	DG	ja	77	1.753
10	09/2024	Platanenweg	1996	mittel	ja	B	EG	ja	47	2.128
11	10/2024	Arno-Bruchardt-Str.	1997	mittel	ja	B/T* ³	unbek.	nein	58	2.569
12	11/2024	Feldahornweg	1998	mittel	ja	B	DG	nein	61	1.975
∅									57,17	2.324
BO	11/2024	Außenring	1998	mittel	nein	B	DG	ja	57,42	

*¹ Lageeinstufung gemäß Wohnlagenkarte Mietspiegel Leipzig 2022

*² Balkon/Loggia/Terrasse

*³ in der KP-Auskunft als nicht bekannt gekennzeichnet, nach eigener Recherche vorhanden (siehe auch 6.2.3 5))

*⁴ Kaufpreis um Inventar bereinigt

Alle Kauffälle befinden sich im Stadtbezirk Nord (Ortsteil Wiederitzsch), außerhalb von Sanierungsgebieten und haben einen 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 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. Zehn Vergleichskaufpreise liegen demnach in mittlerer, zwei Vergleichskaufpreise in einfacher Wohnlage. Der Bodenrichtwert für die Kauffälle in einfacher Wohnlage liegt mit 450 €/m² über dem Bodenrichtwert der mittleren Wohnlagen mit 330 €/m². Auch die Kaufpreise der Vergleichskauffälle lassen keinen signifikanten Einfluss der Wohnlage erkennen.

Aus diesem Grund wird auf eine diesbezügliche Anpassung verzichtet.

Korrekturfaktor $K_1=1,0$

2) Anpassung Geschosslage

Das Bewertungsobjekt ist eine Wohnung im Dachgeschoss. Vier Wohnungen der Vergleichskauffälle befinden sich ebenfalls im Dachgeschoss, fünf im Obergeschoss (1. und 2. Etage) und zwei Vergleichskauffälle befinden sich im Erdgeschoss. Bei einem der Vergleichskauffälle ist die Lage unbekannt. Ein wertrelevanter Einfluss der Geschosslage bei den Vergleichskauffällen ist nicht erkennbar. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Fall keine diesbezügliche Korrektur.

Korrekturfaktor $K_2=1,0$

3) Anpassung Baujahr

Die Baujahre der Vergleichsobjekte liegen nach 1990 und sind damit vergleichbar, eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Korrekturfaktor $K_3 = 1,00$

4) Anpassung Wohnungsgröße

Die Wohnungsgrößen der Vergleichskauffälle liegen zwischen 41 m² und 77 m². Die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts beträgt ca. 52,62 m².

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht erfolgten Untersuchungen zum Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis unter Zugrundelegung verschiedener Größensegmente wie folgt (Baujahr nach 1990, Wiederverkauf mit Stellplatz):

Wohnungsgröße (m ²)	Kaufpreis €/m ² (Mittelwert)	UK
< 35	2.276	0,932
35 bis < 45	2.411	0,987
45 bis < 60	2.443	1,00
60 bis < 75	2.452	1,004
75 bis < 100	2.821	1,155
100 bis < 125	3.377	1,383
125 bis < 150	4.906	2,009
ab 150	4.104	1,680

Der Korrekturfaktor K_4 ermittelt sich aus dem Quotienten der Umrechnungskoeffizienten des Bewertungs- und des Vergleichsobjekts.

Kauffall-Nr.	Bewertungsobjekt		Vergleichsobjekt		Korrekturfaktor K_4
	Wfl.	UK	Wfl.	UK	
1	52,62	1,00	67	1,004	1,00
2	52,62	1,00	41	0,987	1,01
3	52,62	1,00	45	1,0	1,00
4	52,62	1,00	75	1,155	0,87
5	52,62	1,00	46	1,00	1,00
6	52,62	1,00	58	1,0	1,00
7	52,62	1,00	57	1,0	1,00
8	52,62	1,00	54	1,0	1,00
9	52,62	1,00	77	1,155	0,87
10	52,62	1,00	47	1,0	1,00
11	52,62	1,00	58	1,0	1,00
12	52,62	1,00	61	1,004	1,00

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 eine Loggia. Ein Vergleichsobjekt verfügt weder über Balkon/Loggia noch Terrasse. Dieser Umstand wird mit einem Zuschlag von 5 % angepasst. Bei Kauffall Nr. 11 war nicht bekannt, ob Balkon/Loggia oder Terrasse vorhanden ist. Die Vorortrecherche des Sachverständigen ergab, dass alle im Objekt vorhandenen Wohnungen in den OG sowie im DG über Balkone/Loggien bzw. Terrassen im EG verfügen. Die genaue Lage der Vergleichswohnung konnte allerdings nicht ermittelt werden.

Korrekturfaktor $K_5 = 1,05$ (KP Nr. 2)

Kauffall-Nr.	Balkon/Terrasse	K_5
1	B	1,0
2	ohne	1,05
3	B	1,0
4	B	1,0
5	B	1,0
6	B	1,0
7	B	1,0
8	B	1,0
9	B	1,0
10	B	1,0
11	B/T	1,0
12	B	1,0

6) Anpassung Verfügbarkeit

Die Verfügbarkeit spielt in der Regel bei der Preisbildung von Eigentumswohnungen eine Rolle. Der Grundstücksmarktbericht weist für bezugsfreie Eigentumswohnungen in der Regel 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.

Sechs der Vergleichswohnungen sind vermietet, sechs sind bezugsfrei. Höhere Kaufpreise für die bezugsfreien Wohnungen sind hier allerdings nicht erkennbar. Der durchschnittliche Kaufpreis der sechs vermieteten Wohnungen liegt in diesem Fall sogar ca. 11 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis der sechs bezugsfreien Wohnungen. Auf eine diesbezügliche Anpassung wird aus diesem Grund verzichtet.

Korrekturfaktor K_6 : 1,0

7) Anpassung Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil

Bei allen 12 Vergleichskauffällen wurden die Wohnungen mit einem Tiefgaragenstellplatz veräußert. Bei zwei Kauffällen (4 und 5) wurde der Stellplatzanteil am Kaufpreis der Wohnung mit jeweils 12.000 € ausgewiesen, bei den anderen zehn Kauffällen ist der Kaufpreis ohne ausgewiesene Preisangabe ebenfalls im Preis der Wohnungen enthalten.

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um jeweils separat veräußerbare Miteigentumsanteile für die Wohnung und für den Tiefgaragen-Stellplatz. Somit ist zur Ermittlung des Vergleichskaufpreises für die zu bewertende Eigentumswohnung der Preisanteil für den TG-Stellplatz von den Kaufpreisen der vorliegenden Vergleichskauffälle abzuziehen.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden für 63 ausgewertete Kauffälle von Eigentumswohnungen mit separat ausgewiesenen TG-Stellplätzen Preise für TG-Stellplätze zwischen 2.400 und 36.000 € (Mittelwert 13.300 €, Median 12.500 €) ausgewiesen.

Der in diesem Gutachten zu bewertende TG-Stellplatz ist ein ideeller Anteil von $\frac{1}{4}$ am Miteigentumsanteil eines Vierfachparksystems. Pkw-Stellplätze in Mehrfachparksystemen (Doppel- und Vierfachparker) erzielen in der Regel auf Grund ihrer eingeschränkten Nutzungsfähigkeit durch vorgegebene Parameter, wie Höhe, Breite, Tiefe und Tragkraft, geringere Kaufpreise.

Aus diesem Grund erfolgte eine Anfrage beim Gutachterausschuss zu Kaufpreisen von TG-Stellplätzen in Mehrfachparksystemen im Jahr 2024. Bei dieser Recherche konnten insgesamt 7 Kaufpreise ermittelt werden.

Alle Kauffälle werden in anonymisierter Form dargestellt.

Kauf-fall-Nr.	Datum MM/JJJJ	Straße	Bau-jahr	Art des Stellplatzes	KP (€)
1	01/2024	Hohe Straße	1997	Doppelparker	10.000
2	05/2024	Kantatenweg	1998	Vierfachparker	5.000
3	07/2024	Shakespearestraße	1996	Doppelparker	5.000
4	07/2024	Landsberger Straße	1993	Doppelparker	8.000
5	09/2024	Michael-Kazmierczak-Straße	1995	Doppelparker	13.000
6	09/2024	Ernestistraße	1997	Doppelparker	3.000
7	09/2024	Egelstraße	1997	Doppelparker	10.000
Ø					7.714

Auf Grund der Kaufpreishöhen der Vergleichskauffälle für Wohneigentum inkl. TG-SP wird unterstellt, dass es sich bei dem Vergleichskauffall Nr. 6, wie bei den Kauffällen 4 und 5 ebenfalls um einen Stellplatz im Preissegment von 12.000 € und bei den anderen Kauffällen eher um niedrigpreisigere Stellplätze in Mehrfachparkssystemen im Preissegment von durchschnittlich 7.700 € handelt. Die Stellplatzkaufpreise werden als m²-Preise auf die Wohnflächen der Vergleichskauffälle umgerechnet und bei der Kaufpreiskorrektur der Wohnungen entsprechend berücksichtigt.

8) Zusammenfassung

Zusammenfassend ergeben sich somit folgende **korrigierte Kaufpreise (KP)**:

Kauffall-Nr.	KP (€/m ² Wfl.)	K ₁ Wohnlage.	K ₂ Geschosslage	K ₃ Baujahr	K ₄ WE-Größe	K ₅ Balkon/Terrasse	K ₆ Verfügbarkeit	K ₇ Abzug SP-Anteil (€/m ² Wfl.)	Kaufpreise korrigiert X _i (€/m ² Wfl.)
1	1.970	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,00	- 115	1.855
2	1.829	1,0	1,0	1,0	1,01	1,05	1,00	- 188	1.752
3	1.889	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,00	- 171	1.718
4	2.940	1,0	1,0	1,0	0,87	1,0	1,00	- 160	2.398
5	3.250	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,00	- 261	2.989
6	3.448	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,00	- 207	3.241
7	2.281	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,00	- 135	2.146
8	1.852	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,00	- 143	1.709
9	1.753	1,0	1,0	1,0	0,87	1,0	1,00	- 100	1.425
10	2.128	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,00	- 164	1.964
11	2.569	1,0	1,0	1,0	1,00	-	1,00	- 133	2.436
12	1.975	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,00	- 126	1.849
\bar{x}	2.324								2.123

\bar{x} = arithmetischer Mittelwert aller angepassten Kaufpreise

6.2.4 Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer)

Der arithmetische Mittelwert aller angepassten Vergleichskaufpreise wurde mit 2.123 €/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

Als Prüfkriterium wird die 1,5-fache Standardabweichung herangezogen um die sog. Ausreißer (Kaufpreise, die erheblich von den übrigen Vergleichspreisen abweichen) zu ermitteln und die Kaufpreise, die mehr als die 1,5-fache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen zu eliminieren.

Kauffall-Nr.					Xi
1					1.855
2					1.752
3					1.718
4					2.398
5					2.989
6					3.241
7					2.146
8					1.709
9					1.425
10					1.964
11					2.436
12					1.849
Mittel \bar{x}	€/m²				2.123
Stabwe s	€/m ²				548
einf. Interv. $\bar{x} \pm s$	€/m ²	Min	1.575	Max	2.671
1,5 f. Intervall $\bar{x} \pm 1,5s$	€/m²	Min	1.301	Max	2.945

Die 1,5-fache Standardabweichung beträgt in diesem Fall 822 €/m² (1,5 x 548 €/m²). Damit liegen ca. 87 % aller Kauffälle zwischen 1.301 €/m² und 2.945 €/m².

Die angepassten Kaufpreise Nr. 5 und 6 liegen außerhalb der Ausschlussgrenzen und kommen somit als Vergleichspreise 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					1.855
2					1.752
3					1.718
4					2.398
5					----
6					----
7					2.146
8					1.709
9					1.425
10					1.964
11					2.436
12					1.849
Mittel \bar{x}	€/m²				1.925
Stabwe s	€/m ²				319
einf. Interv. $\bar{x} \pm s$	€/m ²	Min	1.606	Max	2.244
1,5 f. Intervall $\bar{x} \pm 1,5s$	€/m²	Min	1.447	Max	2.404
Variationskoeffizient V					0,16571429

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 $\bar{x} = 1.925 \text{ €/m}^2$.

Der Variationskoeffizient von gerundet 0,166 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 der vorläufigen Vergleichswerte

Der vorläufige **Vergleichswert** für die **Wohnung Nr. 28** ergibt sich wie folgt:

$$1.925 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 52,62 \text{ m}^2 = 101.293,50 \text{ €}, \text{ gerundet } \underline{\underline{101.300 \text{ €}}}.$$

Der vorläufige **Vergleichswert** des **ideellen Anteils** (PKW-Stellplatzes links unten) **am Vierfachparker Nr. 123** wird wie unter 6.2.3 bereits ermittelt mit 7.700 € unterstellt.

6.2.6 Marktanpassung

Erkennbar abweichende Eigenschaften der Vergleichskauffälle wurden entsprechend korrigiert. Eine zusätzliche Marktanpassung ist 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 sind die Eigentumswohnung und der Tiefgaragenstellplatz vermietet. Der Mietvertrag wurde durch den Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt. Der Eingang der Mietzahlungen wurde nicht geprüft.

Die **Eigentumswohnung Nr. 28, Robinienweg 5**, Leipzig, 1. Dachgeschoss links und der **Tiefgaragenstellplatz** im **Vierfachparker Nr. 123** links unten sind laut Mietvertrag vom 05.05./15.05.1998 seit dem 01.06.1998 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der Mietvertrag wurde mit Staffelmietvereinbarung abgeschlossen. Diese Vereinbarung wurde mit Schreiben vom 17.01.2000 (Vereinbarung zum Mietvertrag vom 15.05.98 für Wohnung Nr. 28 im Quartier 11) ersatzlos aufgehoben.

Die Größe der Wohnung wurde durch die WEG-Verwaltung mit 52,62 m² angegeben. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt laut Zwangsverwalter 349,75 € für WE 28 (entspricht ca. 6,65 €/m² bei einer Wohnfläche von 52,62 m²) zzgl. Nebenkosten und monatlich 35,79 € für den Tiefgaragenstellplatz. Die Miete wurde laut WEG-Verwaltung seit der Vereinbarung vom 17.01.2000 nicht mehr angepasst.

Eine Mietkaution wurde im Mietvertrag mit 1.613,36 DM vereinbart und befindet sich laut Zwangsverwalter als verpfändetes Sparguthaben auf dem Konto eines Kreditinstituts.

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 im 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 5,61 €/m² bis 7,13 €/m², bei einem Mittelwert von 6,34 €/m².

Durch das Immobilienportal von Capital.de wird für Bestandswohnungen in Leipzig Wiederitzsch (unter www.capital.de/immobilien-kompass/leipzig/nord/wiederitzsch) derzeit eine durchschnittliche Angebots-Wohnungsmiete von 8,25 €/m² veröffentlicht.

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

Durch die WEG-Verwaltung wurde mitgeteilt, dass im Objekt zurzeit kein langfristiger Leerstand zu verzeichnen ist. Die bei Neuvermietung derzeit erzielbaren Wohnungsmieten werden durch die Verwaltung mit monatlich ca. 8,50 €/m² und die Stellplatzmiete im Vierfachparker mit 36,00 € angegeben.

Auf dem Grundstück ist das Abstellen von PKW in der Tiefgarage nur den jeweiligen Teileigentümern bzw. Mietern von Stellplätzen möglich. Im öffentlichen Verkehrsraum sind Parkmöglichkeiten vor dem Objekt und in der Umgebung vorhanden.

Ausgehend vom Leipziger Mietspiegel und eigener Recherchen (Presse, Internet, Auskünfte ortsansässiger Makler/Sachverständiger, WEG-Verwaltung) sowie der vorgefundenen Einflussgrößen (Mieten seit Veröffentlichung des Mietspiegels weiter gestiegen, WE im Dachgeschoss, ohne Personenaufzug, fensterloses Bad) wird für die **Wohnung Nr. 28** eine **marktübliche Wohnungsmiete** in Höhe von ca. **8,25 €/m²** und für den Tiefgaragenstellplatz im Vierfachparker eine **Stellplatzmiete von 36,00 €** monatlich unterstellt.

Die Wohnungsmiete wurde seit dem 17.01.2000 nicht mehr angepasst und kann somit kurzfristig um 15 %* auf ca. 7,65 €/m² angehoben werden. Dann liegt die als marktüblich eingeschätzte Wohnungsmiete noch ca. 8 % (ca. 0,60 €/m²) über der für die Wohnung derzeit möglichen Netto-Kaltmiete. Die Stellplatzmiete entspricht annähernd der marktüblichen Miete.

*In Leipzig dürfen die Mieten vorerst bis 30.06.2025 nicht mehr als 15 % alle 3 Jahre steigen (Kappungsgrenze). Die bundesgesetzliche Regelung ist bis zum 31.12.2025 befristet. Das bedeutet, dass die Mietpreisbremse durch das Bundesland nur noch bis zum 31.12.2025 verlängert werden kann. Ansonsten können die Bundesländer keine neuen Regelungen über den 31.12.2025 hinaus erlassen, da hierfür keine bundesgesetzliche Grundlage mehr besteht (BGH, Urteil vom 18.12.2024, Az. VIII ZR 16/23).

Ermittlung der Mindermiete:

Es wird unterstellt, dass eine Erhöhung der Miete auf die marktübliche Miete in 3 Jahren und 3 Monaten erfolgen kann. Eine sich daraus ergebende Mindermiete wird entsprechend berücksichtigt.

Minderertrag: 0,60 €/m² x 52,62 m² x 12 Monate = 378,86 € p. a.
 Vervielfältiger $V_{3,25 \text{ Jahre};k} = 3,12$

Abzinsungsfaktor $A_{3,25 \text{ Jahre};k} = 0,93767$
Kapitalisierungszinssatz k : rd. 2,0 %

Barwert der Mindermiete:

$\therefore 378,86 \text{ €} \times 3,12 \times 0,93767 = \therefore 1.108,37 \text{ €}$, gerundet **./. 1.100 €**

2. Wertminderung/Reparaturstau

Wertminderung/Reparaturstau Gemeinschaftseigentum (siehe Pkt. 5.1)

Die Höhe der **2. Rate** der beschlossenen **Sonderumlage** beträgt 50.000 € und ermittelt sich wie folgt:

Wohnung Nr. 28: $50.000 \text{ €} \times 72/10.000 \text{ MEA} =$ **360 €**

Vierfachparker 117: $50.000 \text{ €} \times 32/10.000 \text{ MEA} = 160 \text{ €}$
ideeller Anteil am VP - Stellplatz links unten: $160 \text{ €} / 4 =$ **40 €**

400 €

Wertminderung/Reparaturstau Wohnungseigentum WE Nr. 28 und Teileigentum, VP Nr. 123 (siehe Pkt. 5.2)

Zur Gewährleistung der nachhaltigen Vermietbarkeit der **Wohnung Nr. 28** wird vorsorglich eine pauschal eingeschätzte Wertminderung in Höhe von **2.000 €** (ca. 38 €/m² Wfl.) für das Sondereigentum zum Abzug gebracht.

Der zu übernehmende $\frac{1}{4}$ -Anteil des **Vierfachparkers Nr. 123 - SP I/u** an den Instandsetzungskosten des Stellplatzes rechts oben im VP ermittelt sich wie folgt:

$5.081,30 \text{ €} / 4 = 1.270,33 \text{ €}$, gerundet **1.270 €**.

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!

Zusammenstellung boG

WE Nr. 28

Besondere Ertragsverhältnisse (Mindermiete):	$\therefore 1.100 \text{ €}$
Sonderumlage GE:	$\therefore 360 \text{ €}$
Wertminderung/Reparaturstau SE:	$\therefore 2.000 \text{ €}$
BoG gesamt:	<u><u>./. 3.460 €</u></u>

TE VP Nr. 123 (ideeller Anteil SP links unten)

Sonderumlage GE	$\therefore 40 \text{ €}$
Reparaturstau/Wertminderung GE + SE:	$\therefore 1.270 \text{ €}$
BoG gesamt:	<u><u>./. 1.310 €</u></u>

6.2.8 Vergleichswert

Wohnung Nr. 28

vorläufiger Vergleichswert:	101.300 €
./.. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<u>3.460 €</u>
Vergleichswert:	<u>97.840 €</u>

Der Vergleichswert für die Wohnung Nr. 28, Robinienweg 5, Leipzig wird in Höhe von gerundet **97.800 €** ermittelt.

Stellplatz links unten im Vierfachparker Nr. 123 (ideeller Wertanteil am VP)

vorläufiger Vergleichswert:	7.700 €
./.. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<u>1.310 €</u>
Vergleichswert:	<u>6.390 €</u>

Der Vergleichswert für den ideellen Anteil am Vierfachparker Nr. 123 in der Tiefgarage wird in Höhe von gerundet **6.400 €** ermittelt.

7 VERKEHRSWERT

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 1. Dachgeschoss und um einen Stellplatz in einer Vierfachparkanlage in einer Tiefgarage in mittlerer Wohnlage von Leipzig-Wiederitzsch.

Die um 1997/98 errichtete Wohn- und Teileigentumsanlage befindet sich optisch in einem guten baulichen Zustand. Der Wohnwert der zu bewertenden Wohnung und der Ausstattungsstandard wurden vornehmlich als mittel unterstellt.

Die Wohnung und der Tiefgaragen-Stellplatz sind zum Bewertungsstichtag vermietet. Die gezahlte Netto-Kaltmiete der Wohnung liegt unter der als marktüblich erzielbar eingeschätzten Miete. Eine sich daraus ergebende Mindermiete wurde in der Wertermittlung berücksichtigt. Ein erkennbarer Reparaturstau am Sondereigentum sowie eine Ende März 2025 fällig gestellte Sonderumlage wurden in die Wertermittlung mindernd einbezogen.

Die Beurteilung des Wohnungs- und Teileigentums erfolgte im Vergleichswertverfahren. Die Vergleichswerte wurden für die Wohnung Nr. 28 in Höhe von 97.800 € und für den ideellen Wertanteil von $\frac{1}{4}$ am TE Vierfachparker Nr. 123 (SP links unten) in Höhe von 6.400 € 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 aussagefähige 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, dem 28.11.2024, für das

Wohnungseigentum Nr. 28, Robinienweg 5, 04158 Leipzig
(72/10.000 MEA am Flurstück 63/18, GB von Wiederitzsch, Blatt 2850)

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

97.800 €

in Worten: Siebenundneunzigtausendachthundert Euro

für den ideellen Wertanteil (**Stellplatz links unten**)
am **Vierfachparker Nr. 123** in der Tiefgarage
(1/4 vom 32/10.000 MEA am Flurstück 63/18, GB von Wiederitzsch, Blatt 2945)
Wohn- und Teileigentumsanlage Mittelring 5, 7, 9, Feldahornweg 8, 10, 12,
Außenring 22, 24, 26, 28, Robinienweg 1, 3, 5, 04158 Leipzig

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

6.400 €

in Worten: Sechstausendvierhundert Euro

Der **Verkehrswert** für die **wirtschaftliche Einheit** von Wohnung Nr. 28 und Stellplatz links unten im Vierfachparker Nr. 123 wird in Höhe von **104.200 €** empfohlen.

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 Wiederitzsch, GB-Blatt 2850
und Teileigentumsgrundbuch von Wiederitzsch, GB-Blatt 2945

je Zweite Abteilung, lfd. Nr. 1 bis 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Schleusen- und Abwasserleitungsrechte)

Bei den eingetragenen Dienstbarkeiten handelt es sich um sog. Benutzungsdienstbarkeiten für die Gemeinde sowie für Versorgungsunternehmen. Die Schleusen und Leitungen dienen der Ver- und Entsorgung des Wohngebietes, ihre Lage ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar und nur aus den Lageplänen der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen ersichtlich.

Bietinteressenten dürften durch solche Rechte regelmäßig nicht abgeschreckt werden. Die zu übernehmenden Rechte werden den Versteigerungserlös sicherlich nicht beeinflussen.

Aus diesem Grund wird nur ein pauschaler *Zuzahlungsbetrag* in Höhe von *jeweils 25 € für das Wohnungs- und das Teileigentum* empfohlen.

Zweite Abteilung: GB-Blatt 2850, lfd. Nr. 5 und 6; GB-Blatt 2945, lfd. Nr. 15 und 16

Zwangsverwaltungs- und Zwangsvollstreckungsvermerk sind keine Dienstbarkeiten und stellen ***keine wertmindernden Eintragungen*** dar.

Sie beschränken die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihr Grundstück und zählen gem. § 7 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 Wertermittlungsstichtag.

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.

24. Januar 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 17.09.2024, gerichtliche Aktenzeichen: 457 K 128/24 und 457 K 130/24
- Unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 01.10.2024, Grundbuchamt Leipzig, Wohnungsgrundbuch von Wiederitzsch, Blatt 2850; Teileigentumsgrundbuch Blatt 2945
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Verwaltung, SG Grundsatzfragen, Prager Straße 118 - 122, Leipzig vom 27.08.2024 (vom Gericht zur Verfügung gestellt);
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.10.2024, Gemeinde Stadt Leipzig, Gemarkung Großwiederitzsch, Flurstück 63/18, 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- und Zwangsverwaltung, 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); WEG-Verwaltung (Wirtschaftsplan, Nachweis Versicherung, Energieausweis, Auskünfte offene Forderungen, Gewährleistung, Höhe Instandhaltungsrücklage, Protokolle etc.); Zwangsverwalter (Mietvertrag);
- Akteneinsichtnahme im Grundbuchamt Leipzig am 01.10.2024 (GB-Auszug, Teilungserklärung und Nachträge, Dienstbarkeiten);
- 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 (WoFlV) 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 2014/2015 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“, Verlag für die Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 22. 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 Immobilienzwangsvollstreckung 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 2024 (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



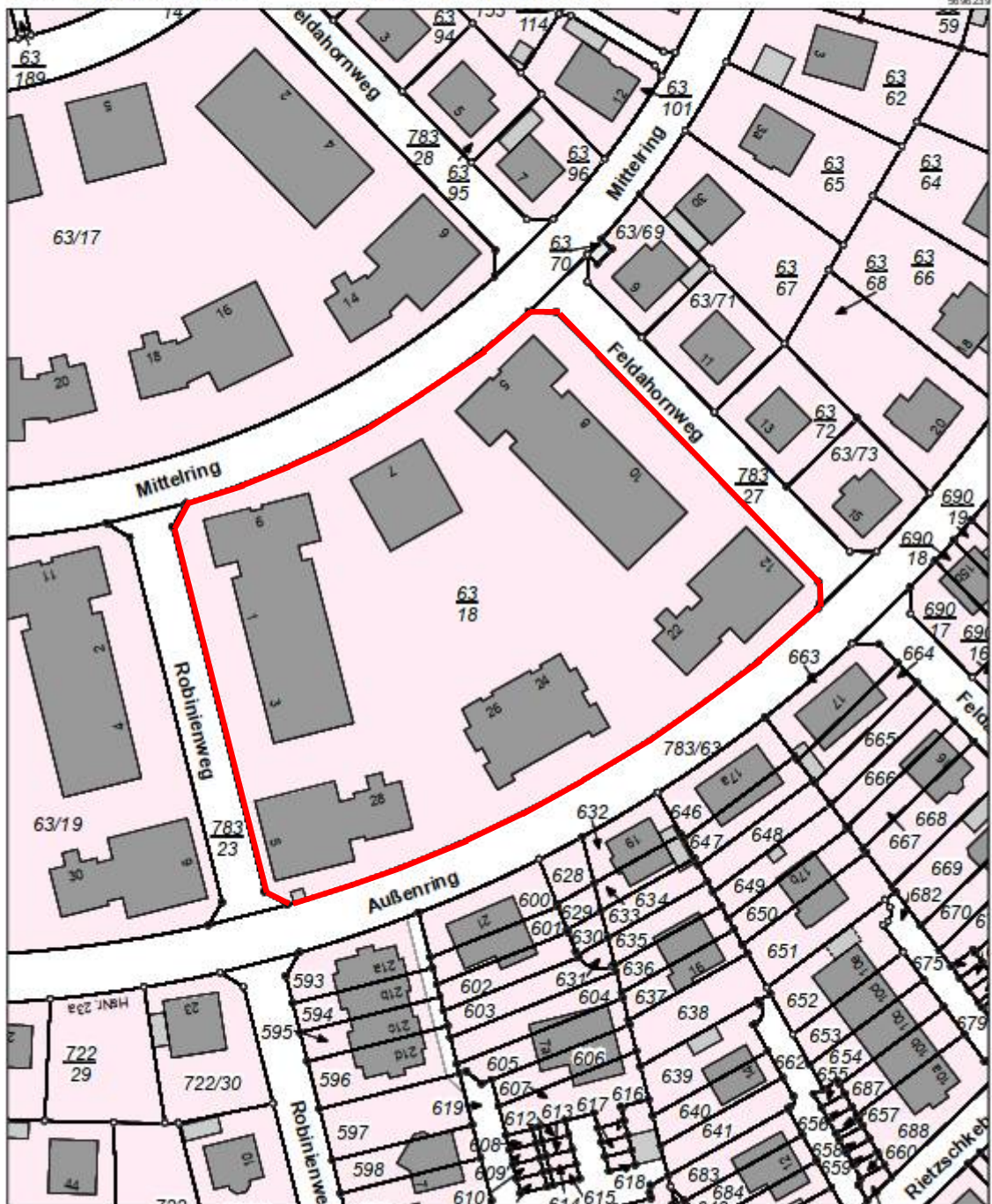
Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Kreisfreie Stadt Leipzig
Burgplatz 1
04109 Leipzig

Auszug aus dem
Liegenchaftskataster
Liegenchaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.10.2024

Flurstück: 63/18
Gemarkung: Großwiederitzsch (5871)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig

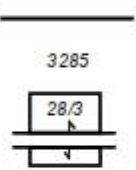


5898019

Maßstab 1:1000 Meter

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

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

<h3>Flurstück</h3>  <p>3285 Flurstücksnummer</p> <p>28/3 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>	<h3>Tatsächliche Nutzung</h3> <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>
<h3>Gebietsgrenze</h3> <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>	<h3>Fläche mit gesetzlicher Festlegung</h3> <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>
<h3>Gebäude</h3> <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>Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst</p> <p>Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt</p>	<h3>Geodätische Grundlage</h3> <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 5684850 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



Robinienweg – Richtung Außenring und Mittelring (Norden)



Robinienweg - Richtung Außenring (Süden)

Fotos 3 und 4: Ansichten Robinienweg 5 - WE Nr. 28 (Gemeinschaftseigentum - GE)



Bild oben: Gebäudeansicht Ecke Außenring/Robinienweg



Bild unten: Gebäudeansicht - Straßenfront Robinienweg

Fotos 5 und 6: Gebäudeansichten Robinienweg 5, WE Nr. 28 (GE)



Bild oben: Ansicht Robinienweg 5 - Straßenfront zum Außenring



Bild unten: hofseitige Ansicht Robinienweg 5 und Außenring 28

Foto 7: Hauseingang Robinienweg 5 (GE)



Fotos 8 und 9: Treppenhaus (TH) im Hauseingangsbereich und Erdgeschoss (GE)



Fotos 10 und 11: TH - Treppe zum Kellereingang und zur Tiefgarage (GE)

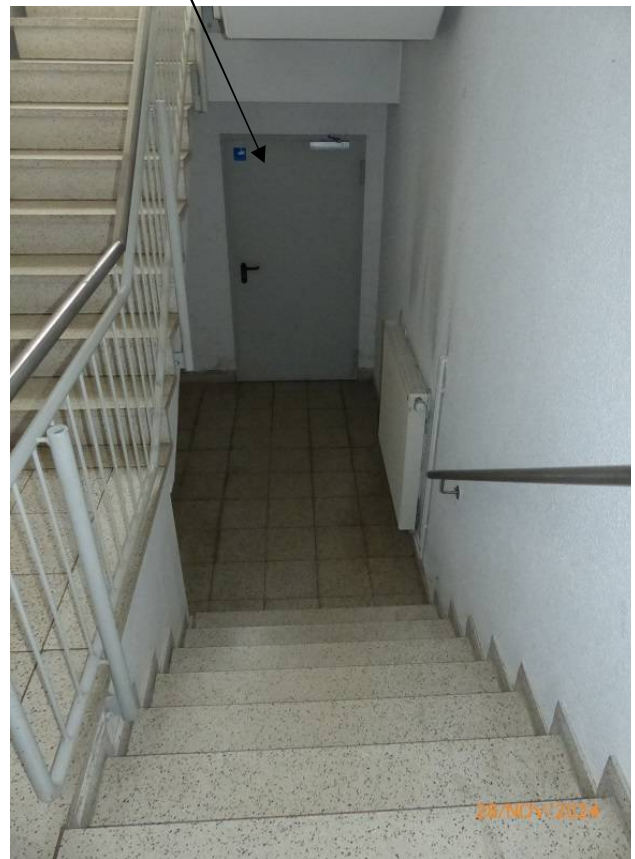


Foto 12: Fahrradabstellraum im Keller (GE)



Foto 13: Trockenraum im Keller (GE)



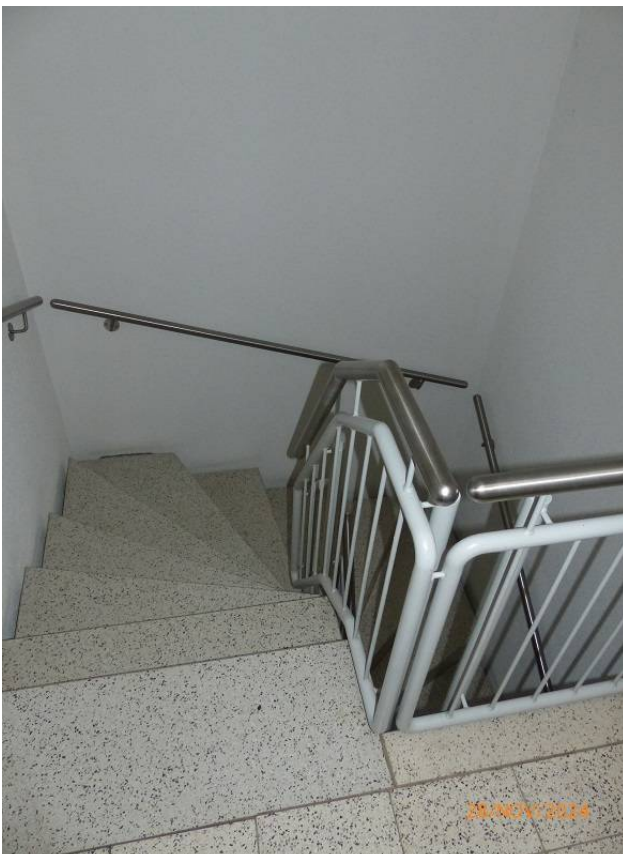
Foto 14: Kellergang vor Kellerabstellraum Nr. 28 (GE)



Fotos 15 und 16: Treppenhaus im 1. Dachgeschoss – vor WE Nr. 28 (GE)



Fotos 17 und 18: TH im 2. Dachgeschoss (GE)



Fotos 19 und 20: Tiefgarage der Wohn- und Teileigentumsanlage (GE)



Foto 21: Vierfachparker Nr. 123 in der Tiefgarage (Teileigentum)



Foto 22: Stellplatz links unten im Vierfachparker Nr. 123 (Teileigentum)



Foto 23: Tiefgarageneinfahrt im Außenring zwischen Haus Nr. 22 und 24



Foto 24: Tiefgaragenausfahrt im Außenring zwischen Haus Nr. 26 und 28



Fotos 25 und 26: Gemeinschaftliche Außenanlagen im Hof der Wohn- und Teileigentumsanlage (GE)



Fotos 27 und 28: Abfallbehälterstellplatz zwischen den Häusern Außenring 26 und 28 (GE)

