



2-Raum-Erdgeschosswohnung mit Balkon

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

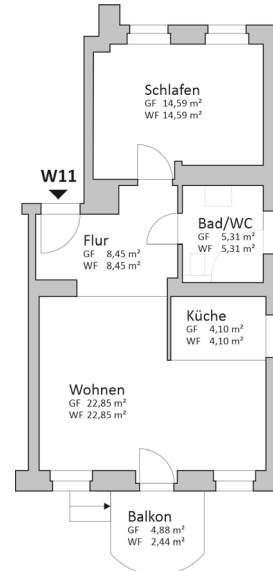
Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Leipzig

Wohnfläche laut Mietvertrag:
64,62 m²

Sonstiges:

- Sonderumlagen möglich
- mietvertraglich vereinbarte Wohnfläche weicht um mehr als 10 % von der tatsächlichen Wohnfläche ab

Aktenzeichen:
457 K 131/25

Tatsächliche Wohnfläche nach Aufmaß:
57,74 m²

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Leipzig Gohlis

Vermietungsstand:
vermietet

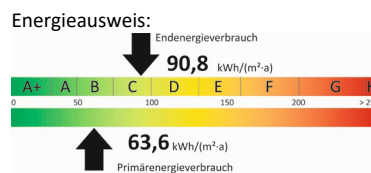
Blatt: Gemarkung:
7601 Gohlis

Aktuelle Nettokaltmiete (ab 1.1.2026):
5.071,32 €/Jahr

Flurstück: Größe:
339/v 1.320 m²

Objektzustand:
normal

Postalische Anschrift:
**Roßlauer Str. 2 (Hinterhaus)
04157 Leipzig**



Vorgefundenen Gegenstände:

sh. Punkt 9

Miteigentumsanteil:
426,82/10.000stel

Baulasten:
nein

Objektart:
Eigentumswohnung (2 Zimmer)

Altlasten:
nein

Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:
19.12.2025 19.12.2025

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr:
um 1905

Modernisierung:
um 1998/99

Denkmalschutz:
teilweise (Vorderhaus)

Verkehrswert nach §194 BauGB ohne den Wert von vorgefundenen Gegenständen und ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II:

rd. **123.000 €**



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	6
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
2.	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form und Größe	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Privatrechtliche Situation	12
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	13
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5	Flächen und Einheiten	16
2.5.1	Anzahl von Einheiten	16
2.5.2	Grundfläche und Wohnfläche der Wohnung Nr. 11	17
2.5.3	Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	19
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
3.1	Vorbemerkung	19
3.2	Mehrfamilienhausanlage Roßlauer Str. 2 (Vorder- und Hinterhaus)	19
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	19
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	20
3.2.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	22
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	22
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	25
4.	Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen	25
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	26
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	28
7.	Vergleichswert	29
7.1	Geeignete Kaufpreise	30
7.2	Eliminierung von ungeeigneten Kauffällen	31
7.3	Anpassung an den Vertragszeitpunkt	31
7.4	Anpassung an die Lage	32
7.5	Anpassung an die Geschosslage	33
7.6	Anpassung an den Vermietungsstand	34
7.7	Anpassung an die Wohnungsgröße	35
7.8	Anpassung an das Sanierungsjahr	36
7.9	Anpassung an die Miethöhe	37
7.10	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}	39
7.11	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	39
7.12	Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}	42
7.13	Vorläufiger Vergleichswert	43
7.14	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	44
7.15	Vergleichswert	45
8.	Verkehrswert	46
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	46
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	47
8.2.1	Abt. II/1 (Auflassungsvormerkung)	47
8.2.2	Abt. II/2 (Zwangsversteigerungsvermerk)	47
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	48
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	48

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 131/25	Bewertungsobjekt: Roßlauer Str. 2, 04157 Leipzig Wohnung Nr. 11 im Erdgeschoss des Hinterhauses
--	--



11.	Ergänzende Anlagen	48
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis	49



Abkürzungsverzeichnis

Anm.:	Anmerkung des Sachverständigen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SächsBO	Sächsische Bauordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GMB	Grundstücksmarktbericht
Flst.	Flurstück
URNr.	Urkunden-Nummer
z. T.	zum Teil
i. V. m.	in Verbindung mit
o. Ä.	oder Ähnliches
n. e.	nicht eindeutig

Einheiten

km	Kilometer
m	Meter
cm	Zentimeter
mm	Millimeter
€	Euro
h	Stunden
min	Minuten

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

Laser-Distanzmessgerät Bosch GLM 150-27 C (ISO Norm 16331-1)



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –

Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

AZ: 457 K 131/25

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: vermietete 2-Raum-Erdgeschosswohnung nebst Flur, offener Küche, Bad/WC und Balkon mit 57,74 m² Wohnfläche sowie Kellerraum und Abstellraum im Treppenhaus in einem Mehrfamilienhaus (Hinterhaus, Baujahr um 1905, Sanierung um 1998/99)

Anschrift: **Roßlauer Str. 2 (Hinterhaus)
04157 Leipzig**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Leipzig
Grundbuch von Gohlis
Grundbuchblatt 7601

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 426,82/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 339/v (Roßlauer Str. 2, Gebäude- und Freifläche) mit 1.320 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller und im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.
Zum Sondereigentum gehört weiterhin ein mit der Nummer der Wohnung bezeichneter Abstellraum.

Abteilung I: lfd. Nr. 1 Eigentümer

Abteilung II/III: siehe Punkt 2.4.1

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.



1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Das Gutachten ist nur für den beschriebenen Zweck bestimmt. Die Weitergabe oder die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen davon ist nur mit Zustimmung des Verfassers und Gerichtes gestattet.

Erklärung: Alle in dem Gutachten abgebildeten Tabellen, Grafiken und Zeichnungen wurden von mir selbst erstellt.

1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 19.12.2025

§ 2 (4) ImmoWertV 2021: „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Qualitätsstichtag: 19.12.2025

§ 2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Zeitpunkt:	19.12.2025
Dauer:	10:50 bis 11:55 Uhr (einschl. Wohnflächenaufmaß)
Besichtigte Bereiche:	Wohnung Nr. 11, Kellerraum Nr. 11, Abstellraum Nr. 11, Treppenhaus Hinterhaus, Kellergeschoss, Freifläche
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none">- Mieterin- Sohn der Mieterin- Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Hinweis zu Fotoaufnahmen:	Die Mieterin hat der Abbildung der Fotoaufnahmen im Gutachten widersprochen.

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.07.2025
Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- keine
Vom Gläubiger zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Mietvertrag vom 25.01./31.01.2017
Von der Mieterin zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Mieterhöhungsverlangen vom 18.09.2025- Kautionsnachweis (Überweisungsbeleg)
Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- kein Zwangsverwalter bestellt
Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Energieausweis Hinterhaus- Energieausweis Vorderhaus- Abrechnung Wirtschaftsplan 2024- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 24.10.2023 und 02.12.2024- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.12.2025 (nicht unterschrieben)- Schreiben zur Sonderumlage Dachsanierung vom 06.11.2025- Wirtschaftsplan 2025



Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuch von Gohlis, Blatt 7601, Ausdruck vom 10.11.2025
- URNr. 1335/1997 (Teilungserklärung)
- URNr. 822/1998 und 1263/1998 (Nachträge)
- URNr. 1607/1997 (Kaufvertrag)

Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 14.10.2025 nebst Zeichenerklärung
- Altlastenauskunft vom 21.10.2025
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 08.10.2025
- Auszug aus der Denkmalkarte
- Auskunft Mobilitäts- und Tiefbauamt vom 08.12.2025
- Auskunft Stadtplanungsamt vom 23.10.2025
- Auskunft zum bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger
- Auskunft Leipziger Wasserwerke vom 07.10.2025 nebst Bestandsplan zu Trinkwasser/Abwasser
- Auskunft Netz Leipzig vom 07.10.2025 nebst Bestandsplänen zu Strom, Gas und Fernwärme
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen		
Stadt:	Leipzig	Einwohner:	633.592 ¹
Demographische Entwicklung:	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		+5,4 %
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020, Datenabruf am 12.01.2026		
Stadtbezirk:	Nord		
Ortsteil:	Gohlis-Mitte		
Entfernungen:	Stadtzentrum		4 km
	BAB A14, AS Leipzig-Mitte		6 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus)		350 m
	Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA)		750 m
	Kindertagesstätte (freier Träger)		250 m
	Kindertagesstätte (Stadt)		1,2 km
	nächste Grundschule		1 km
	nächste Oberschule		900 m
	nächstes Gymnasium		1,3 km
	Hauptbahnhof Leipzig		3,5 km
	Flughafen Leipzig/Halle		12 km

¹ amtliche Zahl - Stand zum 31.12.2025; Quelle: <http://statistik.leipzig.de>



2.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:	nördliche Zentrumsrandlage von Leipzig	
Wohnlage:	Wohnlage nach der Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2025-2027	gut
Umgebungsbebauung:	Bauweise Nutzung Durchgrünung Geschossigkeit Art der Bebauung	offen wohnbaulich Innenhofgrün, Straßenbegleitgrün III + Dach Mehrfamilienhäuser
Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:	Zum Ortstermin waren keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen sichtbar, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.	
Topographie:	Das Grundstück ist eben.	
Parkmöglichkeiten:	Entlang der benachbarten Straßen befinden sich Pkw-Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand (ohne Stellplatzzuordnung).	

2.2 Gestalt, Form und Größe

Straßenfront:	ca. 26 m
Grundstücksbreite:	-
Grundstückstiefe:	ca. 57 m
Grundstücksform:	unregelmäßig
Grundstücksgröße:	1.320 m ²
Sonstiges:	-



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenanschluss:	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Roßlauer Straße).	
Straßenart:	Roßlauer Straße	Nebenstraße
Straßenausbau:	Roßlauer Straße	ausgebaut
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Trinkwasser	vorhanden
	Abwasser	vorhanden
	Strom	vorhanden
	Gas	vorhanden (nur Vorderhaus)
	Fernwärme	vorhanden (nur Hinterhaus)
Grenzverhältnisse:	Es liegt keine wertrelevante Grenzbebauung vor.	
Baugrund:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.	



2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte: Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte.

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen: Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1: Auflassungsvormerkung für ...; gemäß Bewilligung vom 22.12.1997 und 06.07.1998; Notar ...; URNr. 1607/1997 und 822/1998; eingetragen am 27.11.1998. Rang nach Abt. III/3.

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 131/25); eingetragen am 03.07.2025.

Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind dingliche Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Jedoch ist anzugeben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Belastung mindern würde, anzugeben.

Zu Abt. II/1, 2: Wegen Inhalt und Wertauswirkung verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden: Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden grundsätzlich nicht wertmindernd berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren: Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht innerhalb einer Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: keine bekannt geworden



2.4.2 Nutzung und Mietrechtliche Situation

Vermietungssituation:	Wohnung Nr. 11	vermietet
Angaben zum Mietverhältnis (auszugsweise):	Beginn	01.02.2017
	Anzahl Mieter	1
	Wohnfläche laut Mietvertrag	64,62 m ²
	Grundmiete Wohnung ab 01.01.2026	422,61 €/Monat
	Nebenkostenvorauszahlung ab 01.01.2026	235,52 €/Monat
	letzte Mieterhöhung tatsächliche Wohnfläche ²	zum 01.01.2026 57,74 m ²
	Grundmiete je m ² Wfl.	rd. 7,32 €/m ² Monat
	Mietereigenleistung	nicht bekannt
	Besonderheiten	Die mietvertraglich vereinbarte Wohnfläche liegt rd. 11,9 % über der tatsächlichen Wohnfläche.

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig ist für das Grundstück keine Eintragung vorhanden.
Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:	Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.
Denkmalschutz:	Das auf dem Grundstück vorhandene Vorderhaus ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) in der jeweils gültigen Fassung und unterliegt somit den Bestimmungen dieses Gesetzes. Gemäß § 12 SächsDSchG bedürfen jegliche Veränderungen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am und im Kulturdenkmal der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

² Die Wohnfläche habe ich anhand des von mir zum Ortstermin erstellten Aufmaßes nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.



Hinweis: Das Hinterhaus, in welchem sich das Sondereigentum der Wohnung Nr. 11 befindet, ist nicht in der Kulturdenkmalldiste der Stadt Leipzig verzeichnet.

Auf dem Grundstück befinden sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale.

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Bauplanungsrecht: Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) einem Allgemeinem Wohngebiet (WA). Danach beurteilt sich die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich hingegen nach § 34 (1) BauGB.

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig, wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im E-Amtsblatt Nr. 09/2021 der Stadt Leipzig, ist das Grundstück und der dasselbe umgebende Bereich als "Wohnbaufläche" dargestellt.

planungsrechtliche Satzungen: Das Grundstück befindet sich des Weiteren im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Gohlis-Mitte"; Beschluss des Stadtrates RB Nr. III 1339/03 vom 18.6.2003; in Kraft getreten durch Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr.15 vom 19.7.2003.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung über Vorkaufsrecht/Veränderungssperre.

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen nach 1990: Eine Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv erfolgte nicht. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird unterstellt.

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen: Im Rahmen meiner Recherchen sind mir keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Auflagen zur Kenntnis gelangt, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben könnten.



2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand: Die Entwicklungszustände sind in § 3 ImmoWertV 2021 wie folgt geregelt.

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Der Entwicklungszustand des Grundstückes ist als Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 zu klassifizieren.

Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB und KAG): Die Erschließungsanlagen gemäß § 127 i. V. m. § 133 Abs. 2 Baugesetzbuch sind endgültig hergestellt. Ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch fällt nicht mehr an.

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschließungsbeitragsfrei zu Grunde gelegt.



2.5 Flächen und Einheiten

2.5.1 Anzahl von Einheiten

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Teilungserklärung, Nachträge, Aufteilungspläne) habe ich nachfolgende Anzahl von Einheiten entnommen.

Gebäude	Geschoss	Anzahl Einheiten	
		Wohnungseigentum	Teileigentum ³
Vorderhaus	Kellergeschoss	-	1
	Erdgeschoss	2	-
	1.Obergeschoss	2	-
	2.Obergeschoss	2	-
	1./2.Dachgeschoss	2	-
	Summe	8	1
	Hinterhaus (Gartenhaus)	Kellergeschoss	-
Erdgeschoss		2	-
1.Obergeschoss		2	-
2.Obergeschoss		2	-
1./2.Dachgeschoss		-	1
Summe		6	1
Gesamt			14

³ nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten



2.5.2 Grundfläche und Wohnfläche der Wohnung Nr. 11

Bei der Ortsbesichtigung habe ich ein Wohnflächenaufmaß der Wohnung erstellt. Die von mir erstellte Grundrisszeichnung mit den wichtigsten Maßen habe ich diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Geschoss/ Einheit	Raumbezeichnung	zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach WoFIV in m ²	Abzug für Raumteile mit einer lichten Raumhöhe <1m (Abzug zu 100%) in m ²	Abzug für Raumteile mit einer lichten Raumhöhe ≥ 1m und < 2m (Abzug zu 50%) in m ²	anrechenbare Wohnfläche nach WoFIV in m ²
Whg.-Nr. 11	Wohnen	22,85	-	-	22,85
	Schlafen	14,59	-	-	14,59
	Flur	8,45	-	-	8,45
	Küche	4,10	-	-	4,10
	Bad/WC	5,31	-	-	5,31
	Balkon	4,88	-	-	2,44 ⁴
	Summe		60,18		

Wohnflächenabweichung – mietrechtliche Einordnung, bewertungstechnische Relevanz und Hinweise im Kontext einer Zwangsversteigerung

Im Mietvertrag ist für die bewertungsgegenständliche Einheit eine Wohnfläche von 64,62 m² angegeben. Im Rahmen eines örtlichen Aufmaßes wurde eine tatsächliche Wohnfläche von 57,74 m² ermittelt. Daraus ergibt sich eine Abweichung von rd. 11,9 %, wobei die tatsächliche Wohnfläche unter der vertraglich vereinbarten Fläche liegt.

Nach der gefestigten höchstrichterlichen Rechtsprechung wird eine Wohnflächenabweichung von mehr als 10 % regelmäßig als erhebliche Abweichung angesehen, die mietrechtlich als Sachmangel qualifiziert werden kann. Eine derartige Abweichung kann – abhängig von den Umständen des Einzelfalls – Ansprüche auf Mietminderung sowie Rückforderungsansprüche wegen überzahlter Miete begründen. Die regelmäßige Verjährungsfrist für entsprechende Rückforderungsansprüche beträgt drei Jahre und knüpft an die Kenntnis des Mieters von den anspruchsbegründenden Umständen an.

Bewertungstechnische Einordnung

⁴ Die Grundfläche des Balkons habe ich zur Hälfte zur Wohnfläche angerechnet, weil das der Marktgepflogenheit entspricht, auch wenn die Marktgepflogenheit von den Regelungen der WoFIV abweicht (Balkone/Loggien/Terrassen sind laut WoFIV in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen)



Aus sachverständiger Sicht stellt die festgestellte Wohnflächenabweichung eine wertrelevante Risikoposition dar. Sie kann sich sowohl auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag (Mietminderungs- und Rückforderungsrisiken) als auch auf die Marktgängigkeit der Einheit auswirken. In der Gesamtschau ist die Abweichung daher verkehrswertmindernd zu berücksichtigen, wobei Ausmaß und Ansatz im Rahmen der Wertermittlung objekt- und marktabhängig zu beurteilen sind.

Ausgehend von der aktuell vereinbarten monatlichen Miete in Höhe von 422,61 € und unter Berücksichtigung der festgestellten Wohnflächenabweichung wurde die Miete rechnerisch auf die tatsächlich vorhandene Wohnfläche umgerechnet. Hierzu wurde die bestehende Miete proportional im Verhältnis der tatsächlichen Wohnfläche (57,74 m²) zur mietvertraglich vereinbarten Wohnfläche (64,62 m²) angepasst.

Die Berechnung folgt damit dem Grundsatz einer flächenbezogenen Mietanpassung, wie sie in der Praxis bei erheblichen Wohnflächenabweichungen regelmäßig vorgenommen wird. Unter Zugrundelegung dieses Ansatzes ergibt sich eine rechnerisch geminderte Monatsmiete von rd. 377,62 € ($422,61 \text{ €} \times 57,74 \text{ m}^2 \div 64,62 \text{ m}^2$). Bei einer tatsächlichen Wohnfläche von 57,74 m² errechnet sich eine geminderte Miete von rd. 6,54 €/m² ($377,62 \text{ €} \div 57,74 \text{ m}^2$).

Diese Berechnung stellt keine rechtliche Würdigung dar, sondern dient ausschließlich der quantitativen Veranschaulichung der wirtschaftlichen Auswirkungen der festgestellten Wohnflächenabweichung im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Hinweise im Zusammenhang mit einem Eigentumsübergang durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung

Die nachfolgenden Ausführungen stellen keine juristische Würdigung, keine Rechtsberatung und keine verbindliche rechtliche Bewertung dar. Sie geben ausschließlich die fachliche Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen wieder, soweit dies für die Bewertung und Risikoabschätzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Eine rechtliche Prüfung bleibt ausdrücklich den hierfür zuständigen rechtsberatenden Berufen vorbehalten.

Nach sachverständiger Einschätzung ist im Falle eines Eigentumsübergangs durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung davon auszugehen, dass der Ersteher mit dem Zuschlag in das bestehende Mietverhältnis eintritt. In diesem Zusammenhang erscheint es aus bewertungstechnischer Sicht plausibel, dass mietvertragliche Risiken, die zeitlich nach dem Zuschlag realisiert werden (z. B. laufende Mietminderungen oder Rückforderungsansprüche für nach dem Zuschlag gezahlte Mieten), wirtschaftlich dem Ersteher zuzuordnen sind. Demgegenüber werden Risiken und mögliche Rückforderungsansprüche, die sich auf Zeiträume vor dem Zuschlag beziehen, typischerweise dem bisherigen Eigentümer zugerechnet.

Diese Einschätzung dient ausschließlich der marktorientierten Risikoabwägung im Rahmen der Wertermittlung. Sie ersetzt keine rechtliche Prüfung und erhebt keinen Anspruch auf rechtliche Verbindlichkeit oder Vollständigkeit.



2.5.3 Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Angaben in den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienhausanlage Roßlauer Str. 2 (Vorder- und Hinterhaus)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Art des Gebäudes:	Wohnanlage bestehend aus Vorder- und Hinterhaus mit insgesamt 14 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten, denkmalgeschütztes Vorderhaus, Hinterhaus ist kein Denkmal
Baujahr:	um 1905
Sanierung/Modernisierung:	um 1998/99



3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Vorbemerkung:	Im Folgenden wird nur das Hinterhaus beschrieben, in welchem sich auch das Sondereigentum der Wohnung Nr. 11 befindet.	
Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	unbekannt, vermutlich Naturstein	
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk, bei der Sanierung wurden die Innenseiten der Wände neu angestrichen (Kalkschlämme, Pinselputz)	
Kellerfußboden:	Zementestrich	
Umfassungswände:	wahrscheinlich Ziegelmauerwerk	
Fassade:	Putzfassade	
Innenwände:	Bestandswände neue tragende Innenwände neue nicht tragende Innenwände	Ziegelmauerwerk, Innenputz Mauerwerk, Innenputz Trockenbauständerwände
Geschossdecken/ Bodenaufbau:	über Kellergeschoss über Erdgeschoss, Obergeschossen	Massivdecke, Ziegelgewölbedecke, Verbesserung des Trittschallschutzes bei der Sanierung, weiterer Fußbodenaufbau nicht bekannt vermutlich Holzbalkendecken, Verbesserung des Trittschallschutzes bei der Sanierung, weiterer Fußbodenaufbau nicht bekannt
Dach:	Dacheindeckung laut Baubeschreibung bereits im Jahr 1992 erneuert, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln o.Ä.	
Hauseingangsbereiche:	von der Gebäuderückseite, freistehende Briefkasten-/Klingelanlage	



Hauseingangstür:	zweiflügelige Holztür, bei der Sanierung eingebauter Türöffner
Treppen(haus):	natürlich belichtet, Holztreppe, Holzgeländer mit gedrechselten Pfosten und Stäben, Holzhandlauf, Wände geputzt mit Anstrich, zwischen Keller- und Erdgeschoss Massivtreppe
Wohnungseingangstüren:	Holzargentüren aus dem Baujahr, bei der Sanierung aufgearbeitet/instandgesetzt, Türblatt mit Mehrfachverriegelung
Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung, Datum in den Fenstern von 07/1998
Elektroinstallation:	bei der Sanierung erneuert
Heizung/Warmwasser:	Fernwärmeübergabestation im Kellergeschoss, zentrale Warmwasserbereitung

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand der Wohnung Nr. 11

Innenwandbekleidung:	Tapete
Deckenbekleidung:	Tapete
Innentüren:	Holzargentüren, Profilzargen, Kassettentürblätter
Böden/Bodenbeläge:	Wohnen Parkett Schlafen Parkett Flur Fliesen Küche Fliesen Bad/WC Fliesen Balkon Holzluffelbretter
Sanitärausstattung:	Tageslichtbad, Wände türhoch gefliest mit umlaufender Bordüre, Boden gefliest, Eckbadewanne (Whirlpoolfunktion defekt), Hänge-WC, Einbauspülkasten, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss
Küche:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Fliesenboden

Hinweis: Die Küchenmöblierung befindet sich in Mietereigentum.



Elektroinstallation:	bei der Sanierung erneuert, Sicherungs- und Verteilerkasten im Flur, Gegensprechanlage mit Türöffner und Bildfunktion; Rauchwarnmelder im Flur
Heizung:	Wandheizkörper mit Thermostatregler, zentrale Wärmemengenerfassung im Bad
Warmwasser:	Anschluss an zentralen Warmwasserspeicher

3.2.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	-
Besondere Einrichtungen:	-

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden: Im Vorderhaus besteht weiterhin eine strukturelle Problematik der Grundstücksentwässerung. Bei Starkregenereignissen kommt es zu einer Überlastung des Entwässerungssystems mit Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz. Zur dauerhaften Reduzierung dieses weiterhin bestehenden Risikos wurden zusätzliche Maßnahmen beschlossen, insbesondere der Einbau weiterer Pumpensümpfe, zusätzlicher Pumpenläufe sowie ergänzender Rückstausicherungen auf den Terrassenflächen. Diese Maßnahmen sind zum maßgeblichen Betrachtungszeitpunkt noch nicht vollständig umgesetzt und stellen damit einen aktuell bestehenden baulichen Handlungsbedarf dar.

Im Hinterhaus liegt der Schwerpunkt der gegenwärtigen baulichen Mängel zum einen im Bereich des Daches. Das Dach befindet sich in einem unzureichenden baulichen Zustand und war bereits Anlass für eine zwischenzeitliche Notsicherung. Die beschlossene Dachsanierung ist zum Stichtag noch nicht abgeschlossen, sodass der Sanierungsbedarf fortbesteht. Zum anderen sind an der Nordfassade des Hinterhauses sichtbare Schäden am Fassadenputz festzustellen. Dort löst sich der Putz partiell vom Untergrund, was auf eine mangelhafte Haftung bzw. fortgeschrittene Alterungs- oder Feuchteeinwirkungen schließen lässt und einen derzeit noch bestehenden Instandsetzungsbedarf begründet.



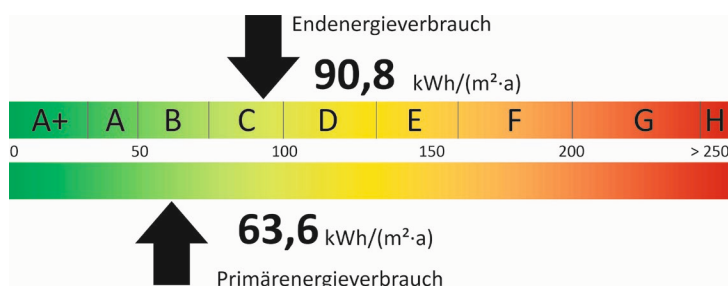
Zur Finanzierung der noch ausstehenden Dachsanierung des Hinterhauses wurde eine Sonderumlage beschlossen. Nach Auskunft der Verwaltung sollen die entsprechenden Zahlungsaufforderungen nach Unterzeichnung des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 04.12.2025 an die Wohnungseigentümer versandt werden. Die Fälligkeit der Sonderumlage könnte nach derzeitiger Einschätzung voraussichtlich im Februar 2026 eintreten. Damit handelt es sich um eine konkret absehbare, zeitnah wirksam werdende finanzielle Belastung, die im Zusammenhang mit den noch bestehenden baulichen Defiziten steht und aus Sicht des Marktes bereits in die wirtschaftliche Betrachtung einzubeziehen ist.

In der Gesamtschau sind somit derzeit insbesondere die noch nicht abgeschlossene Dachsanierung des Hinterhauses, die Putzschäden an der Nordfassade des Hinterhauses sowie die weiterhin bestehende Entwässerungsproblematik im Vorderhaus als relevante bauliche Mängel anzusehen, die sowohl technisch als auch wirtschaftlich von Bedeutung sind und den Verkehrswert der Immobilie beeinflussen.

Energetische Eigenschaften:

Endenergieverbrauch: 90,8 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse C

Primärenergieverbrauch: 63,6 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse B



Barrierefreiheit:

Die normativen Grundlagen zur Beurteilung der Barrierefreiheit einer Immobilie sind in der DIN 18040-1 :2010-10 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude und in der DIN 18040-2: 2011-09 Barrierefreies Bauen -Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen definiert, welche im Bauordnungsrecht der Länder grundsätzlich als allgemein anerkannte Regeln der Technik eingeführt worden sind.



Vorliegend handelt es sich um ein Wohngebäude, demzufolge sind die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2:2011-09 zu prüfen.

Barrierefreiheit ist im zu bewertenden Objekt nicht gegeben. Ein Umbau ist mit baulichen Anpassungen und nicht unerheblichen Kostenaufwendungen verbunden.

Allgemeinbeurteilung:

Das Bewertungsobjekt ist eine um 1905 errichtete Wohnanlage mit denkmalgeschütztem Vorderhaus und nicht denkmalgeschütztem Hinterhaus. Die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen stammen aus den Jahren 1998/99 und liegen damit bereits deutlich zurück. Insgesamt ist das Objekt als altersentsprechend und marktüblich, jedoch nicht mehr zeitgemäß einzuordnen.

Die Wohnung Nr. 11 im Hinterhaus weist eine funktionale, gepflegte Ausstattung durchschnittlichen Standards auf. Von der Mieterin wurde eine überdurchschnittliche Hellhörigkeit beanstandet; zum Ortstermin war das jedoch nicht wahrnehmbar.

Am Gemeinschaftseigentum bestehen aktuell mehrere wertrelevante bauliche Defizite. Im Vorderhaus liegt weiterhin eine strukturelle Problematik der Grundstücksentwässerung mit Rückstaugefahr bei Starkregen vor; die beschlossenen technischen Maßnahmen sind noch nicht vollständig umgesetzt. Im Hinterhaus besteht fortdauernder Sanierungsbedarf am Dach, dessen Zustand bereits eine Notsicherung erforderlich machte. Zusätzlich sind an der Nordfassade des Hinterhauses Putzschäden mit Ablösungen vom Untergrund sichtbar, die einen aktuellen Instandsetzungsbedarf begründen.

Zur Finanzierung der noch ausstehenden Dachsanierung wurde eine Sonderumlage beschlossen, deren Fälligkeit nach Auskunft der Verwaltung voraussichtlich im Februar des Folgejahres liegt. Diese stellt eine zeitnah wirksam werdende finanzielle Belastung dar und ist aus Marktsicht bereits wertrelevant zu berücksichtigen.

In der Gesamtschau befindet sich das Objekt in einem altersentsprechenden, jedoch sanierungsbedürftigen Zustand des Gemeinschaftseigentums, wodurch Marktgängigkeit und Verkehrswert beeinträchtigt werden. Positiv wirken die



solide Grundsubstanz, die zentrale Wärmeversorgung sowie die akzeptablen energetischen Kennwerte; Barrierefreiheit ist jedoch nicht gegeben.

3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- Wegebefestigung
- Einfriedung
- eingezäunter Mülltonnenstandplatz
- usw.

Sonstige Anlagen:

- Gartenanlagen und Anpflanzungen

Baumängel und Bauschäden: Im Bereich der Außenanlagen besteht weiterhin eine Problematik der Grundstücksentwässerung, insbesondere im Zusammenhang mit der Ableitung von Niederschlagswasser bzw. der Funktion der vorgesehenen Pumpensämpfe. Ein abschließender, dauerhafter Zustand war zum maßgeblichen Stichtag noch nicht hergestellt.

4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

Instandhaltungsrücklagen: Eigentümergemeinschaft gesamt
(Stand 13.01.2026) 26.941,03 €

Sonderumlagen: Nach dem vorläufigen Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.12.2025 wird eine Sonderumlage für die Dachsanierung am Hinterhaus erforderlich. Die anteilige Sonderumlage für die Wohnung Nr. 11 wird sich voraussichtlich auf rund 2.300 € belaufen.

Hausgeld nach dem Wirtschaftsplan 2025:

umlagefähige Betriebskosten	2.029,10 €/Jahr
sonstige Kosten einschl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	1.073,88€/Jahr
Vorauszahlung ab 1.2.2025	259,00 €/Monat

Versicherungen: Nach den Unterlagen zu urteilen bestehen folgende grundstücksbezogenen Versicherungen:

- Wohngebäudeversicherung
- Haftpflichtversicherung



5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Leipzig profitiert weiterhin von einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung, was sich in stark wachsenden Einwohnerzahlen widerspiegelt. Laut Aengevelt Research ist die Bevölkerungszahl im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 3.860 Personen gestiegen, während sich die Zahl der Privathaushalte um 2.300 erhöht hat. Demgegenüber wurden lediglich rund 1.500 Wohneinheiten fertiggestellt, sodass sich ein rechnerisches Wohnungsdefizit von nahezu 26.000 Einheiten ergibt – das entspricht etwa 7,4 % des Wohnungsbestandes.

Wie Aengevelt Research weiter berichtet, schlägt sich die chronische Angebotsknappheit deutlich in einem steigenden Mietniveau nieder. Die mittleren Angebotsmieten über alle Baualtersklassen hinweg sind im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 6,7 % auf rund 9,50 €/m² gestiegen. Im Neubausegment liegt der Anstieg bei 5,1 % auf durchschnittlich 12,30 €/m². Das Wohnungsangebot kann schon seit Jahren nicht mehr mit dem steigenden quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarf Schritt halten. Im Jahr 2024 ist die Zahl der Fertigstellungen laut Aengevelt deutlich gesunken und deckt nur noch etwa 19 % des jährlichen Neubaubedarfs von rund 8.050 Wohneinheiten. Auch der Rückgang der Baugenehmigungen signalisiert laut der Analyse, dass das Neubauvolumen auch in den kommenden Jahren niedrig bleiben dürfte.

Eine wachsende Nachfrage ist laut Aengevelt Research auch im Bereich des gewerblichen Wohnens zu beobachten, insbesondere durch Geschäftsreisende und Touristen. Da das Angebot hier bislang gering ist, bieten sich Chancen etwa durch die Umnutzung von Büro- und Hotelgebäuden. Das rapide steigende Mietniveau wird von Aengevelt als Zeichen einer nachhaltigen Marktnachfrage gedeutet, insbesondere auch im höherwertigen Segment. Dementsprechend beginnen institutionelle Projektentwickler wieder damit, Grundstücke zu akquirieren und neue Projekte anzustoßen. Im Selbstnutzerebereich werden kleinere Bauträgerprojekte realisiert, die laut Aengevelt auf eine gute Marktresonanz stoßen. Als Hemmnis nennt die Analyse jedoch das weiterhin unzureichende Angebot an marktgerecht bepreistem Bauland.

Weil der Neubau durch das gestiegene Zinsniveau, die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland, hohe Grundstückspreise sowie regulatorisch bedingte Baukosten belastet ist, hat sich laut Aengevelt das Investoreninteresse zunehmend auf Bestandsimmobilien verlagert. Dort sind sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch Geldumsätze und Kaufpreise zum Teil deutlich gestiegen.

Die weiteren Perspektiven für die Jahre 2025/2026 hängen nach Einschätzung von Aengevelt Research einerseits von angekündigten wohnungspolitischen Reformen ab – darunter die Rücknahme des „Heizungsgesetzes“, die Absenkung technischer Standards, beschleunigte Genehmigungsverfahren, steuerliche Erleichterungen und der Ausbau des sozialen Wohnungsbaus. Andererseits bleibt die Entwicklung des Zinsniveaus ein entscheidender Unsicherheitsfaktor: Die stark zunehmende Kreditaufnahme von Bund und Ländern sorgt laut Aengevelt für anhaltend hohe Zinsen, die die geplanten Leitzinssenkungen der EZB konterkarieren könnten. In der Gesamtschau erwartet Aengevelt Research mittelfristig jedoch eine moderate Belebung der Neubautätigkeit.

Der IVD prognostiziert für die Stadt Leipzig laut Immobilienpreisspiegel 2024 in den nächsten 5 Jahren eine gute immobilienwirtschaftliche Situation. Die Wohnungsmieten (Neubau Erstbezug) liegen



je nach Wohnwert zwischen 10,75 €/m² bei mittlerem Wohnwert, 12,50 €/m² bei gutem Wohnwert und 13,20 €/m² bei sehr gutem Wohnwert. Im Bereich Wiedervermietung/Neuvertragsmieten von Bestandswohnungen liegen die Mieten je nach Wohnwert zwischen 7,80 €/m² bei mittlerem Wohnwert, 9,45 €/m² bei gutem Wohnwert und 11,80 €/m² bei sehr gutem Wohnwert.

Nach aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig stiegen die Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf im 3. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr stadtweit um +7,9% auf durchschnittlich 2.788 €/m² (Median). Im Stadtbezirk Nord stiegen die Kaufpreise um +2,1% auf 2.680 €/m² (Median) und im Ortsteil Gohlis-Mitte um +8,5% auf 2.919 €/m² (Median).



6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Wie eingangs bereits geschildert, wird der Verkehrswert gemäß §194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 ist diese Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in § 1 Abs. 2 ImmoWertV bezeichneten Gegenstände anzuwenden, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung).

Nach § 1 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind folgende Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) benannt:

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)
- das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

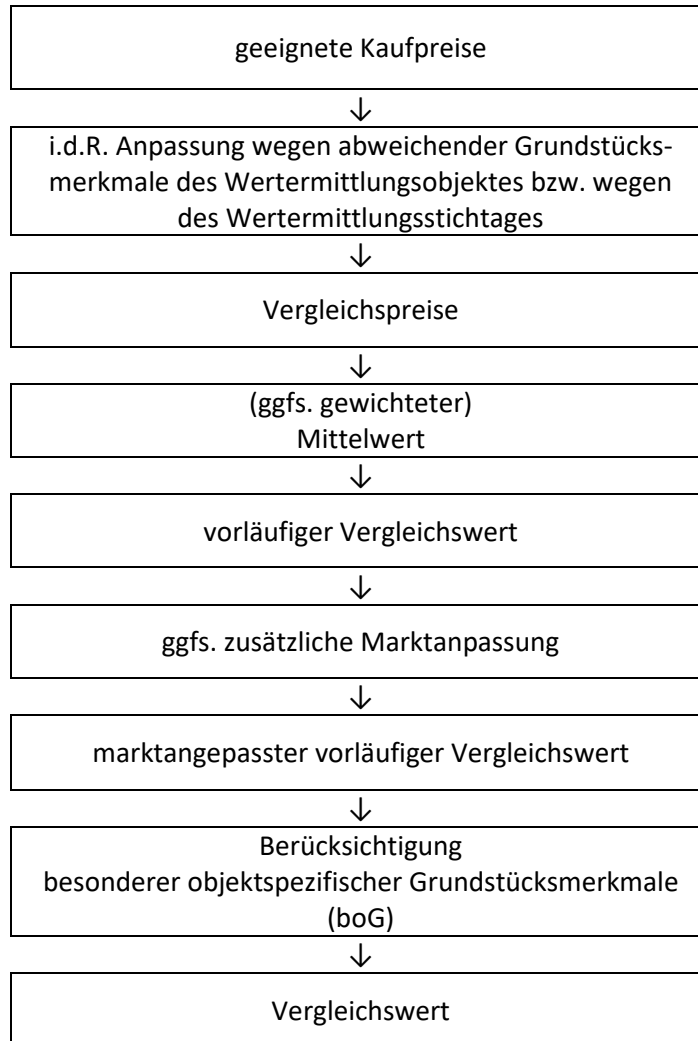
Anzuwendende Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Vergleichswert abgeleitet werden. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist zulässig und gegeben, weil eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorliegt, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.



7. Vergleichswert

Nach § 24 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 9 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:





7.1 Geeignete Kaufpreise

Bei der Kaufpreisauskunft wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Bezirk:	Nord
Ortsteil:	Gohlis-Mitte
Objekt:	Eigentumswohnung im Wiederverkauf
Kaufdatum:	ab 01.01.2025
Baujahr/Bauzustand:	vor 1945/sanierter Altbau, Sanierungsjahre 1992 bis 2005
Wohnungsgröße:	2-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche zwischen 50 bis 80 m ²
Sonstiges:	vermietet, ohne Stellplatz, nur Verkäufe von Privat an Privat

Kaufpreisauskunft

Nr.	Vertragszeitpunkt	Baujahr	Sanierung	Geschosslage	Balkon/Terrasse	Stellplatz ⁵	vermietet	Miete €/m ²	Wohnfläche m ²	ber. Kaufpreis ⁶ €/m ²
1	27.02.2025	1919	1999	3.OG	ja	-	ja	7,42	62	2.355
2	27.02.2025	1905	1998	DG	ja	-	ja	5,88	68	2.059
3	17.03.2025	1900	1995	2.OG	nein	-	ja	5,38	57	1.509
4	29.04.2025	1900	2005	DG	ja	-	ja	6,21	62	2.016
5	30.06.2025	1905	1997	EG	nein	-	ja	6,00	76	2.118
6	07.07.2025	1905	1998	3.OG	ja	-	ja	6,78	64	2.234
7	18.07.2025	1935	1999	1.OG	ja	-	ja	7,80	50	2.680
8	21.07.2025	1930	2000	EG	ja	-	ja	unbek.	53	2.547
9	10.09.2025	1900	2005	EG	ja	-	ja	6,48	61	2.623
10	30.09.2025	1910	1996	unbek.	unbek.	-	ja	unbek.	50	2.190
11	14.10.2025	1910	1997	EG	ja	-	ja	unbek.	51	3.137
12	06.11.2025	1907	2003	2.OG	nein	-	ja	6,00	50	2.100

Für die Vergleichskauffälle wurden vom Gutachterausschuss keine Angaben

- zur Ausstattung und Qualität,
- zu den energetischen Eigenschaften und
- zur Barrierefreiheit

gemacht. Hinsichtlich dieser Merkmale muss ich aus diesem Grund eine bezogen auf das Baujahr und die ggfs. später erfolgten Sanierung und/oder Modernisierungen übliche Ausstattung annehmen.

⁵ TG...Tiefgaragenstellplatz, SP...Stellplatz im Freien

⁶ Bereinigter Kaufpreis; die Kaufpreise sind um mitverkauftes Inventar (sofern vorhanden) und Stellplatzanteile bereinigt.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 131/25	Bewertungsobjekt: Roßlauer Str. 2, 04157 Leipzig Wohnung Nr. 11 im Erdgeschoss des Hinterhauses
--	--



7.2 Eliminierung von ungeeigneten Kauffällen

Es gibt keine Kauffälle, welche von vornherein eliminiert werden müssten.

7.3 Anpassung an den Vertragszeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu einem knappen Jahr vor dem Wertermittlungsstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Nach den aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf seit letztem Jahr stadtweit wieder gestiegen. Die durchschnittliche Preisentwicklung liegt bei rund +8 % im Jahr. Für die zurückliegenden Vertragszeitpunkte der Kauffälle erfolgt die Stichtagsanpassung aus diesem Grund mit einer analogen Preissteigerung von +8 % pro Jahr. Der zeitliche Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{zeitlicher Anpassungsfaktor} = (1 + p)^n$$

p...Prozentsatz der jährlichen Preisentwicklung in Dezimalschreibweise

n...zeitliche Differenz zwischen den Vertragsdaten der Vergleichskauffälle und dem Wertermittlungsstichtag in Jahren

Nr.	bereinigter Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag in Jahren	zeitlicher Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	2.355	27.02.2025	0,75	1,06	2.496
2	2.059	27.02.2025	0,75	1,06	2.183
3	1.509	17.03.2025	0,75	1,06	1.600
4	2.016	29.04.2025	0,58	1,05	2.117
5	2.118	30.06.2025	0,42	1,03	2.182
6	2.234	07.07.2025	0,42	1,03	2.301
7	2.680	18.07.2025	0,42	1,03	2.760
8	2.547	21.07.2025	0,33	1,03	2.623
9	2.623	10.09.2025	0,25	1,02	2.675
10	2.190	30.09.2025	0,17	1,01	2.212
11	3.137	14.10.2025	0,17	1,01	3.168
12	2.100	06.11.2025	0,08	1,01	2.121



7.4 Anpassung an die Lage

Die Lage ist grundsätzlich ein kaufpreisprägendes Merkmal. Die Wohnlage habe ich nach der Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2025-2027 bestimmt. Die Preisanpassung für die Lageunterschiede erfolgt pauschal nach den folgenden Wohnlageindizes, weil der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig keine Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende Wohnlage ermittelt hat.

Wohnlage	Lageindex
sehr gut	1,2
gut	1,1
mittel	1,0
einfach	0,9

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{Lageindex Bewertungsobjekt}}{\text{Lageindex Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²
		Lage	Index	Lage	Index		
1	2.496	gut	1,1	gut	1,1	1,00	2.496
2	2.183	gut	1,1	gut	1,1	1,00	2.183
3	1.600	gut	1,1	gut	1,1	1,00	1.600
4	2.117	gut	1,1	gut	1,1	1,00	2.117
5	2.182	gut	1,1	gut	1,1	1,00	2.182
6	2.301	gut	1,1	gut	1,1	1,00	2.301
7	2.760	gut	1,1	gut	1,1	1,00	2.760
8	2.623	gut	1,1	gut	1,1	1,00	2.623
9	2.675	gut	1,1	gut	1,1	1,00	2.675
10	2.212	mittel	1,0	gut	1,1	1,10	2.433
11	3.168	gut	1,1	gut	1,1	1,00	3.168
12	2.121	gut	1,1	gut	1,1	1,00	2.121



7.5 Anpassung an die Geschosslage

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses hängt der Kaufpreis von der Geschosslage ab. Die Preisanpassung für die Geschosslageunterschiede erfolgt nach den im Grundstücksmarktbericht 01.01.2025 veröffentlichten Durchschnittspreisen bezogen auf die jeweilige Geschosslage (vgl. *Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025, S. 76*).

Geschosslage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ² (Median)	Umrechnungskoeffizient (UK)
EG	307	2.457	0,97
OG	864	2.537	1,00
DG	180	2.488	0,98
Maisonette	63	3.059	1,21

Die Daten zeigen, dass Wohnungen im Obergeschoss als Bezugsebene einen Umrechnungskoeffizienten von 1,00 erhalten, während für Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnungen geringfügige Abschläge anzusetzen sind. Maisonettewohnungen weisen demgegenüber einen rechnerischen Aufschlag von 21 % auf.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Hinweis: Wenn bezogen auf die Vergleichsobjekte die Geschosslage nicht bekannt ist, erfolgt keine Anpassung.

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Gslage	UK	Gslage	UK		
1	2.496	3.OG	1,00	EG	0,97	0,97	2.421
2	2.183	DG	0,98	EG	0,97	0,99	2.161
3	1.600	2.OG	1,00	EG	0,97	0,97	1.552
4	2.117	DG	0,98	EG	0,97	0,99	2.096
5	2.182	EG	0,97	EG	0,97	1,00	2.182
6	2.301	3.OG	1,00	EG	0,97	0,97	2.232
7	2.760	1.OG	1,00	EG	0,97	0,97	2.677
8	2.623	EG	0,97	EG	0,97	1,00	2.623
9	2.675	EG	0,97	EG	0,97	1,00	2.675
10	2.433	unbek.	1,00	EG	0,97	1,00	2.433
11	3.168	EG	0,97	EG	0,97	1,00	3.168
12	2.121	2.OG	1,00	EG	0,97	0,97	2.057

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 131/25	Bewertungsobjekt: Roßlauer Str. 2, 04157 Leipzig Wohnung Nr. 11 im Erdgeschoss des Hinterhauses
--	--



7.6 Anpassung an den Vermietungsstand

In der Regel liegen die Kaufpreise für nicht vermietete Wohnungen über den Kaufpreisen für vermietete Wohnungen. Das hat folgende Gründe:

- eigennutzertaugliche Wohnungen sind sofort beziehbar; u.U. langwierige Eigenbedarfskündigungen entfallen,
- bei Renditeobjekten sind die Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht durch die Regelungen der §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) beschränkt; bei bezugsfreien Wohnungen kann die marktübliche Miete bei Neuvermietung sofort erzielt werden.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses liegen folgende Abhängigkeiten vor (vgl. *Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025, S. 75*).

Vermietungsstand	Kaufpreis in €/m ² (Median)	Umrechnungskoeffizient (UK)
bezugsfrei	2.759	1,17
vermietet	2.351	1,00

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 3	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 4
	in €/m ²	verm.	UK	verm.	UK		in €/m ²
1	2.421	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.421
2	2.161	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.161
3	1.552	ja	1,00	ja	1,00	1,00	1.552
4	2.096	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.096
5	2.182	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.182
6	2.232	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.232
7	2.677	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.677
8	2.623	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.623
9	2.675	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.675
10	2.433	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.433
11	3.168	ja	1,00	ja	1,00	1,00	3.168
12	2.057	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.057



7.7 Anpassung an die Wohnungsgröße

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Leipzig besteht ein deutlicher Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche und der Größe der jeweiligen Wohneinheit. Wie aus dem Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025 (vgl. S. 76) hervorgeht, steigen die Kaufpreise je m² Wohnfläche mit zunehmender Wohnfläche an:

Wohnungsgrößensegment in m ²	Kaufpreis in €/m ² (Median)	Umrechnungskoeffizient (UK)
< 35	2.742	1,19
35 bis < 45	2.250	0,98
45 bis < 60	2.299	1,00
60 bis < 75	2.478	1,08
75 bis < 100	2.885	1,25
100 bis < 125	3.168	1,38
125 bis < 150	3.468	1,51
ab 150	3.512	1,53

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 4	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 5
	in €/m ²	WF	UK	WF	UK		in €/m ²
1	2.421	62	1,08	57,74	1,00	0,93	2.252
2	2.161	68	1,08	57,74	1,00	0,93	2.010
3	1.552	57	1,00	57,74	1,00	1,00	1.552
4	2.096	62	1,08	57,74	1,00	0,93	1.949
5	2.182	76	1,25	57,74	1,00	0,80	1.746
6	2.232	64	1,08	57,74	1,00	0,93	2.076
7	2.677	50	1,00	57,74	1,00	1,00	2.677
8	2.623	53	1,00	57,74	1,00	1,00	2.623
9	2.675	61	1,08	57,74	1,00	0,93	2.488
10	2.433	50	1,00	57,74	1,00	1,00	2.433
11	3.168	51	1,00	57,74	1,00	1,00	3.168
12	2.057	50	1,00	57,74	1,00	1,00	2.057



7.8 Anpassung an das Sanierungsjahr

Die Sanierungsjahre variieren untereinander; auch im Vergleich zu dem Wertermittlungsobjekt. Im Allgemeinen sind erst kürzlich sanierte Gebäude hinsichtlich Ausstattung zeitgemäßer, was einen größeren Käuferkreis anspricht. Außerdem sind Objekte mit jüngerer Sanierung oftmals weniger stark von erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen betroffen als ältere. Diese Aspekte spiegeln sich auch in den Kaufpreisen wider.

Allerdings liegen die Sanierungszeitpunkte sowohl der Vergleichsobjekte als auch des Wertermittlungsobjekts jeweils bereits 20 bis 30 Jahre zurück. Vor diesem zeitlichen Hintergrund ist davon auszugehen, dass etwaige Unterschiede im Sanierungsjahr nicht mehr geeignet sind, einen eigenständigen, marktlich nachvollziehbaren Wertunterschied zu begründen. Aus Sicht des typischen Marktteilnehmers werden derartige, lange zurückliegende Sanierungsmaßnahmen regelmäßig nicht mehr als „jüngere“ oder „zeitgemäße“ Modernisierung wahrgenommen, sondern als Teil des allgemeinen Gebäudealters und des üblichen Abnutzungsgrades. Entsprechend schlagen sich Unterschiede innerhalb dieses Zeitkorridors erfahrungsgemäß nicht mehr differenzierend in den Kaufpreisen nieder, sodass eine gesonderte wertmäßige Berücksichtigung der abweichenden Sanierungsjahre im vorliegenden Bewertungsfall nicht veranlasst ist. Der Anpassungsfaktor beträgt demnach 1,00.

Nr.	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 6 in €/m ²
		Alter in J.	UK	Alter in J.	UK		
1	2.252	26	 	26	 	1,00	2.252
2	2.010	27	 	26	 	1,00	2.010
3	1.552	30	 	26	 	1,00	1.552
4	1.949	20	 	26	 	1,00	1.949
5	1.746	28	 	26	 	1,00	1.746
6	2.076	27	 	26	 	1,00	2.076
7	2.677	26	 	26	 	1,00	2.677
8	2.623	25	 	26	 	1,00	2.623
9	2.488	20	 	26	 	1,00	2.488
10	2.433	29	 	26	 	1,00	2.433
11	3.168	28	 	26	 	1,00	3.168
12	2.057	22	 	26	 	1,00	2.057



7.9 Anpassung an die Miethöhe

Nach dem vorliegenden Mietvertrag sowie dem von der Mieterin zugestimmten Mieterhöhungsverlangen beträgt die Nettokaltmiete für die Wohnung ab dem 01.01.2026 422,61 € monatlich. Diese Miete basiert auf der mietvertraglich vereinbarten Wohnfläche. Unter Zugrundelegung der im Rahmen des Aufmaßes festgestellten tatsächlichen Wohnfläche von 57,74 m² ergibt sich hieraus rechnerisch eine Quadratmetermiete von rd. 7,32 € je m² Wohnfläche (nettokalt).

Vor dem Hintergrund der festgestellten Wohnflächenabweichung von mehr als 10 % ist jedoch zu berücksichtigen, dass dem Mieter dem Grunde nach ein Anspruch auf flächenbezogene Mietminderung zustehen könnte. Wird eine solche Mietminderung rechnerisch nachvollzogen, ergibt sich eine potenziell nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete von rd. 377,62 € monatlich, was bezogen auf die tatsächliche Wohnfläche einer Quadratmetermiete von rd. 6,54 € je m² Wohnfläche (nettokalt) entspricht.

Die Mieten der zum Vergleich herangezogenen vermieteten Wohnungen, bei denen die Miete zum Kaufzeitpunkt bekannt war, weichen hiervon teilweise deutlich ab. Die dargestellte geminderte Miete dient dabei ausschließlich der wirtschaftlichen und bewertungstechnischen Einordnung der Wohnflächenabweichung und stellt keine rechtliche Würdigung dar. Ob und in welchem Umfang ein Minderungsanspruch im konkreten Einzelfall tatsächlich besteht, bleibt einer gesonderten rechtlichen Prüfung vorbehalten.

Grundsätzlich beeinflusst die vereinbarte Miete die Höhe des Kaufpreises, wenn die Wohnung unter reinen Renditegesichtspunkten erworben wird, was hier anzunehmen ist. Denn bei Renditeobjekten sind die Mieterhöhungsmöglichkeiten durch die Regelungen der §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) beschränkt, weswegen es längere Zeit dauern kann, bis die marktübliche Miete auch tatsächlich erzielt werden kann.

Die Wertauswirkung auf den Wohnflächenwert infolge der abweichenden Miete berücksichtige ich mit 50% der tatsächlichen Abweichung. Der Abschlag muss geringer sein als der Unterschiedsbetrag zwischen der Miete der Vergleichswohnungen und der Miete der zu bewertenden Wohnung, weil die Miethöhe den Kaufpreis (Verkehrswert) nicht 1:1, sondern in gedämpfter Form beeinflusst.⁷

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = 1 + 50\% \times \left(\frac{\text{Miete BWO}}{\text{Miete VO}} - 1 \right)$$

VO...Vergleichsobjekt

BWO...Bewertungsobjekt

⁷ Die höhere Miete kann beispielsweise aus Vergleichsmerkmalen beruhen, für die bereits Anpassungen erfolgt sind (z.B. abweichende Wohnlage, abweichendes Alter, abweichende Ausstattung, Baujahr etc.).



Hinweis: Wenn bezogen auf die Vergleichsobjekte die Miete nicht bekannt ist, erfolgt keine Anpassung.

Nr.	Kaufpreis angepasst 6	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 7
	in €/m ²	Miete	UK	Miete ⁸	UK		in €/m ²
1	2.252	7,42		6,54		0,94	2.118
2	2.010	5,88		6,54		1,06	2.123
3	1.552	5,38		6,54		1,11	1.719
4	1.949	6,21		6,54		1,03	2.001
5	1.746	6,00		6,54		1,05	1.825
6	2.076	6,78		6,54		0,98	2.039
7	2.677	7,80		6,54		0,92	2.461
8	2.623	unbek.		6,54		1,00	2.623
9	2.488	6,48		6,54		1,00	2.500
10	2.433	unbek.		6,54		1,00	2.433
11	3.168	unbek.		6,54		1,00	3.168
12	2.057	6,00		6,54		1,05	2.150
Summe							27.160

Sonstige Anpassungen

Weitere Anpassungen i. S. § 2 (3) ImmoWertV 2021 sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Soweit ich das beurteilen kann (Vergleichsobjekte sind nicht von innen zu besichtigen), bestehen zwischen den Vergleichsobjekten und dem Wertermittlungsobjekt keine sonstigen Merkmalsunterschiede, welche aus wertermittlungstechnischer Sicht zu berücksichtigen sind.

⁸ Die rechnerisch ermittelte geminderte Monatsmiete in Höhe von rd. 377,62 € (6,54 €/m²) entspricht der Größenordnung einer flächenbezogenen Mietminderung, wie sie sich aus der festgestellten Abweichung zwischen der tatsächlichen Wohnfläche und der mietvertraglich vereinbarten Wohnfläche von mehr als 10 % ergibt. Eine derartige Wohnflächenabweichung wird in der Rechtsprechung regelmäßig als erheblich angesehen und kann dem Mieter dem Grunde und der Höhe nach einen Anspruch auf Mietminderung eröffnen. Die dargestellte Mietanpassung bildet die wirtschaftliche Auswirkung der Wohnflächenabweichung rechnerisch ab und stellt keine rechtliche Würdigung dar. Ob und in welchem Umfang ein entsprechender Minderungsanspruch im konkreten Einzelfall tatsächlich besteht oder durchgesetzt werden kann, ist einer gesonderten rechtlichen Prüfung vorbehalten.



7.10 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}

Der vorläufige Mittelwert \bar{x} soll aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kauffälle ermittelt werden.

Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst } 7}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{27.160 \text{ €/m}^2}{12}$$

$$\bar{x} = 2.263 \text{ €/m}^2$$

7.11 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

Kaufpreise, die erheblich von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die Zwei-Sigma-Regel zur Identifizierung von Ausreißern dienen. Die Zwei-Sigma-Regel ist die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Dafür wird zuerst die Varianz s^2 ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte i vom vorläufigen Mittelwert \bar{x} . Die Formel lautet:

$$s^2 = \frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$$

n Anzahl der statistischen Einheiten

x_i Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

Die Standardabweichung ist schlussendlich die Quadratwurzel der Varianz. Die Formel lautet:

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



Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

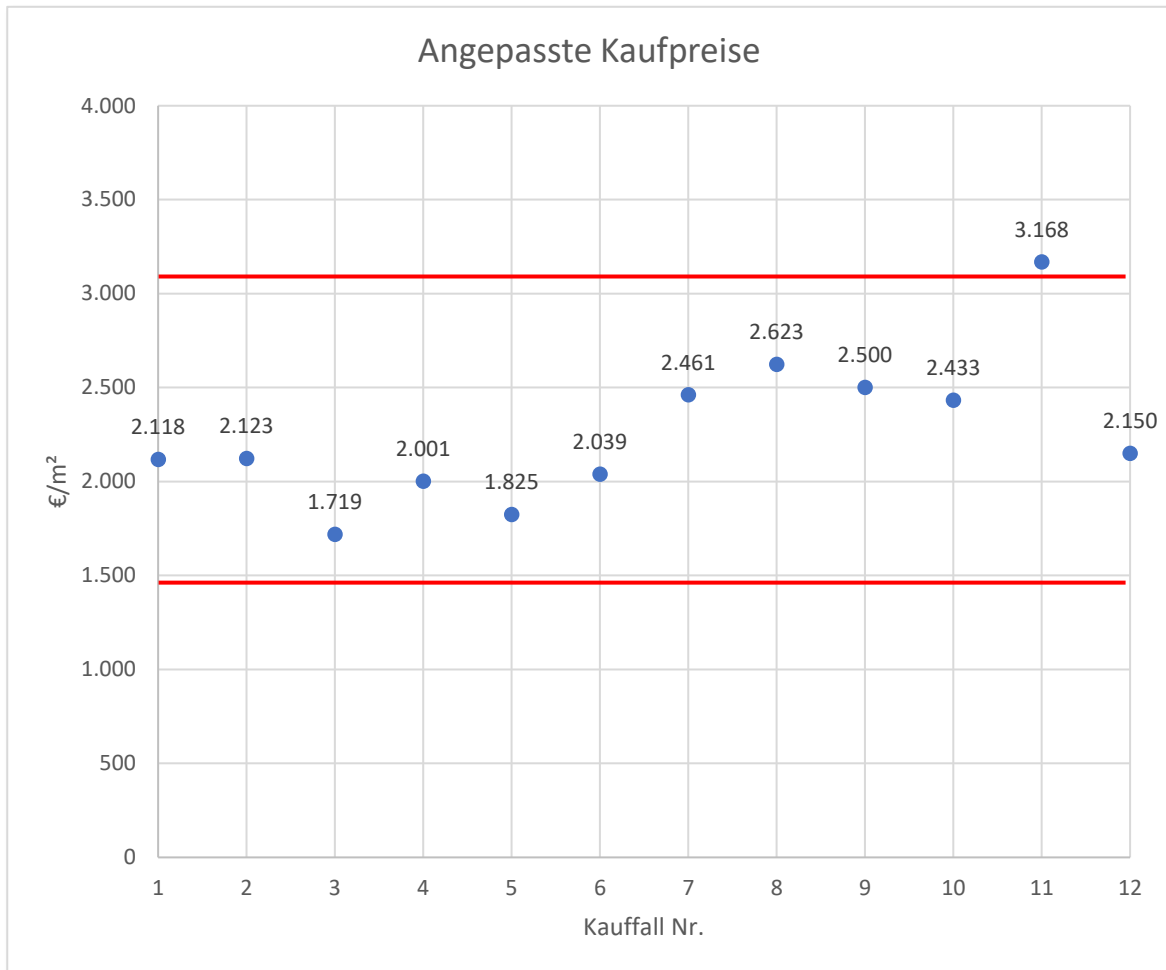
n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	2.118	-145	21025
2	2.123	-140	19600
3	1.719	-544	295936
4	2.001	-262	68644
5	1.825	-438	191844
6	2.039	-224	50176
7	2.461	198	39204
8	2.623	360	129600
9	2.500	237	56169
10	2.433	170	28900
11	3.168	905	819025
12	2.150	-113	12769
vorl. Mittelwert \bar{x}	2.263		
Summe			1732892
Varianz s^2			157536
Standardabweichung s			397
zweifache Standardabweichung 2s			794

—————	obere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} + 2s =$	3.057
	vorl. Mittelwert \bar{x} in €/m²	2.263
—————	untere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} - 2s =$	1.469



Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

In dem folgenden Diagramm sind alle angepassten Kaufpreise dargestellt. Die obere und untere Ausschlussgrenze ($\bar{x} \pm 2s$) ist jeweils durch eine rote durchgehende Linie dargestellt.



Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass der Kauffall Nr. 11 außerhalb der Ausschlussgrenzen liegt ($3.168 > 3.057$) und folglich eliminiert werden muss.



7.12 Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}

Der Mittelwert \bar{x} soll aus der Summe der verbliebenen angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der verbliebenen Kauffälle ermittelt werden.

Nr.	Kaufpreis angepasst 7 verblieben in €/m ²
1	2.118
2	2.123
3	1.719
4	2.001
5	1.825
6	2.039
7	2.461
8	2.623
9	2.500
10	2.433
11	3.168
12	2.150
Summe	23.992

Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 7 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{x} = \frac{23.992 \text{ €/m}^2}{11}$$

$$\bar{x} = 2.181 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes \bar{x}

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle, wird der Variationskoeffizient V genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus Standardabweichung (s) und Mittelwert (\bar{x}).

Die Formel lautet:

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

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 131/25	Bewertungsobjekt: Roßlauer Str. 2, 04157 Leipzig Wohnung Nr. 11 im Erdgeschoss des Hinterhauses
--	--



Die Standardabweichung beträgt nach Eliminierung von Kauffall Nr. 11 rund 290. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{290}{2.181}$$

$$V = 0,13$$

Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Hierfür gelten für den Immobilienmarkt folgende übliche Größen:

Variationskoeffizient (V)	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen (wenn nicht bereits erfolgt)

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,13) ist deutlich kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine hohe bis ausreichende Genauigkeit.

7.13 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird im Allgemeinen aus dem Mittelwert \bar{x} der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise multipliziert mit der Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes abgeleitet (Wohnfläche = Vergleichsmaßstab).

Mittelwert \bar{x}	2.181 €/m ²
tatsächliche Wohnfläche Wertermittlungsobjekt (siehe Punkt 2.5.2)	57,74 m ²
vorläufiger Vergleichswert	2.181 €/m ² x 57,74 m ² = 125.931 €



7.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Nach dem vorläufigen Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.12.2025 ist für die Dachsanierung des Hinterhauses die Erhebung einer Sonderumlage vorgesehen. Für die Wohnung Nr. 11 wird sich die anteilige Sonderumlage nach derzeitiger Beschlusslage voraussichtlich auf rd. 2.300 € belaufen.

Nach Auskunft der Verwaltung ist die beschlossene Sonderumlage zum maßgeblichen Stichtag noch nicht fällig gestellt worden; eine Fälligkeit im Februar 2026 ist derzeit möglich, jedoch nicht verbindlich gesichert. Unabhängig davon besteht die generelle Unsicherheit, dass die Fälligkeit der Sonderumlage auch auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden könnte, gegebenenfalls erst nach dem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren. Aus Sicht des typischen Marktteilnehmers ist diese Unsicherheit bereits zum Wertermittlungsstichtag wertrelevant, da mit einer zusätzlichen finanziellen Belastung in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Die bevorstehende Sonderumlage ist daher verkehrswertmindernd zu berücksichtigen, unabhängig vom konkreten Zeitpunkt der Fälligkeit.

Unter Berücksichtigung der konkret zu erwartenden Sonderumlage in Höhe von rund 2.300 € sowie der zusätzlich noch bestehenden Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum ist aus sachverständiger Sicht von einem gesamtwertrelevanten Einfluss in Höhe von rund 3.000 € auszugehen, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung entsprechend zu berücksichtigen ist.



Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Baumängel und Bauschäden, Sonderumlage	3.000 €
Summe	3.000 €

7.15 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 125.931 € – 3.000 €

Vergleichswert = 122.931 €



8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt, soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet werden. Somit beträgt der Verkehrswert:

Verkehrswert = 122.931 € ≈ 123.000 €

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II			
Grundbuchamt	Leipzig		
Grundbuch von	Gohlis		
Blatt	7601		
Miteigentumsanteil	426,82/10.000		
am Grundstück der Gemarkung	Gohlis		
Flurstück(e)	339/v	mit	1.320 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der	Wohnung Nr. 11 im Erdgeschoss		
nebst	Kellerraum Nr. 11		
und	Abstellraum Nr. 11 im Treppenhaus		
mit der Anschrift	Roßlauer Str. 2 (Hinterhaus)		
	04157 Leipzig		
Wertermittlungsstichtag	19.12.2025		
Qualitätsstichtag	19.12.2025		
habe ich ermittelt mit rund	123.000 €		



8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

8.2.1 Abt. II/1 (Auflassungsvormerkung)

Auflassungsvormerkungen (auch: Eigentumsverschaffungsvormerkungen) sind ein Sicherungsmittel eigener Art (keine Dienstbarkeiten). Sie sichern den Anspruch auf Verschaffung des Eigentums zugunsten desjenigen, der sich als Berechtigter aus einem Kaufvertrag oder einem anderen Rechtsgeschäft (z.B. Tausch) mit dem Eigentümer ergibt. Sie hindert den bisherigen, noch im Grundbuch vermerkten Eigentümer, weitere Verfügungen bzgl. des Grundstückes zu treffen, die den Anspruch des Erwerbers auf Verschaffung des Eigentums beeinträchtigen oder vereiteln könnten. Das bedeutet, dass ein so belastetes Grundstück (oder ein Teil davon) nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden kann und daher auch kein Marktgeschehen für solche Grundstücke besteht. Die Ermittlung eines Verkehrswerts, der aus der Preisbildung am Markt abzuleiten ist, ist daher nicht unmittelbar möglich. Sind solche Belastungen vorhanden, so wird häufig bei der Wertermittlung das Nicht-Vorhandensein bzw. die Löschung unterstellt, unabhängig davon, welche Rechtsgeschäfte ihnen zugrunde liegen und ob der Eigentümer evtl. einen Anspruch auf Löschung der Vormerkung hat. Ein solcher Anspruch bewirkt, dass eine nachrangige Hypothek i.d.R. kein werthaltiges Sicherungsmittel ist und insbesondere zur Pfandbriefdeckung nicht verwendet werden kann.

Ausnahmsweise kann eine solche Vormerkung hingenommen werden, wenn der damit verbundene Anspruch an Bedingungen geknüpft ist. Praktische Bedeutung in der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung haben bedingte Auflassungsvormerkungen oder Rückauflassungsvormerkungen, die absichern sollen, dass der Eigentümer Verpflichtungen einhält, die er beim Kauf eingegangen ist.

→ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 3270

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung führte diese in aller Regel zur Unverkäuflichkeit des Grundstückes. Würde man „unverkäuflich“ mit einem Verkehrswert von 0 € gleichsetzen, dass entspräche die Wertminderung in der Regel der Höhe des ermittelten Verkehrswertes.

8.2.2 Abt. II/2 (Zwangsversteigerungsvermerk)

Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.



9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

Nach Weisung des Auftraggebers sind alle auf dem beschlagnahmten Grundbesitz vorgefundene Gegenstände gesondert auszuweisen; der Wert dieser Gegenstände ist außerdem frei zu schätzen.

Ich habe keine Gegenstände vorgefunden, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen. Die im Eigentum des Mieters befindliche Möblierung ist hier ebenfalls nicht erfasst.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Leipzig, den 26.01.2026

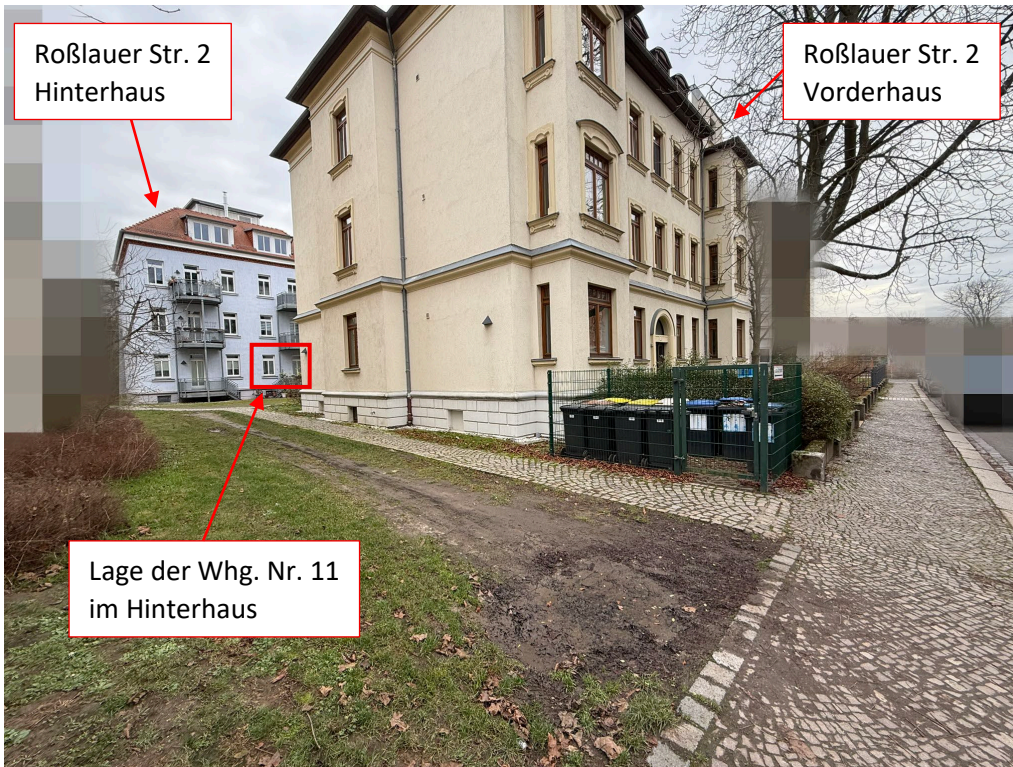
11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Grundrisszeichnung Wohnung Nr. 11 (vom Sachverständigen erstellt)
- Liegenschaftskarte nebst Zeichenerklärung



12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Ein- und Mehrfamilienhäuser, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Loy/Pecoroni/Tomani/Walter/Wörz: Beleihungswertermittlung – Grundlagen und Praxis der Bewertung und Beleihung von Grundstücken
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) vom 19. Mai 2010
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte, verschiedene Jahre
- IVD-Immobilienpreisspiegel, verschiedene Ausgaben
- Aengevelt City Report, verschiedene Ausgaben
- Mietspiegel, verschiedene Jahre



Blick von der Roßlauer Straße aus westlicher Richtung



Hinterhaus, Westfassade

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 131/25

Bewertungsobjekt:

Roßlauer Str. 2, 04157 Leipzig
Wohnung Nr. 11 im Erdgeschoss des Hinterhauses



Hinterhaus, Ostfassade



Hauseingang Hinterhaus

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 131/25

Bewertungsobjekt:

Roßlauer Str. 2, 04157 Leipzig
Wohnung Nr. 11 im Erdgeschoss des Hinterhauses



Schäden an der Nordfassade des Hinterhauses



Hauseingangsbereich mit dem der Wohnung zugeordneten Abstellraum

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 131/25

Bewertungsobjekt:

Roßlauer Str. 2, 04157 Leipzig
Wohnung Nr. 11 im Erdgeschoss des Hinterhauses



Treppenhaus im Erdgeschoss



Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 11

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 131/25

Bewertungsobjekt:

Roßlauer Str. 2, 04157 Leipzig
Wohnung Nr. 11 im Erdgeschoss des Hinterhauses



Kellergeschoss



Heizungsraum (Fernwärmeübergabestation) im Kellergeschoss

Auftraggeber:

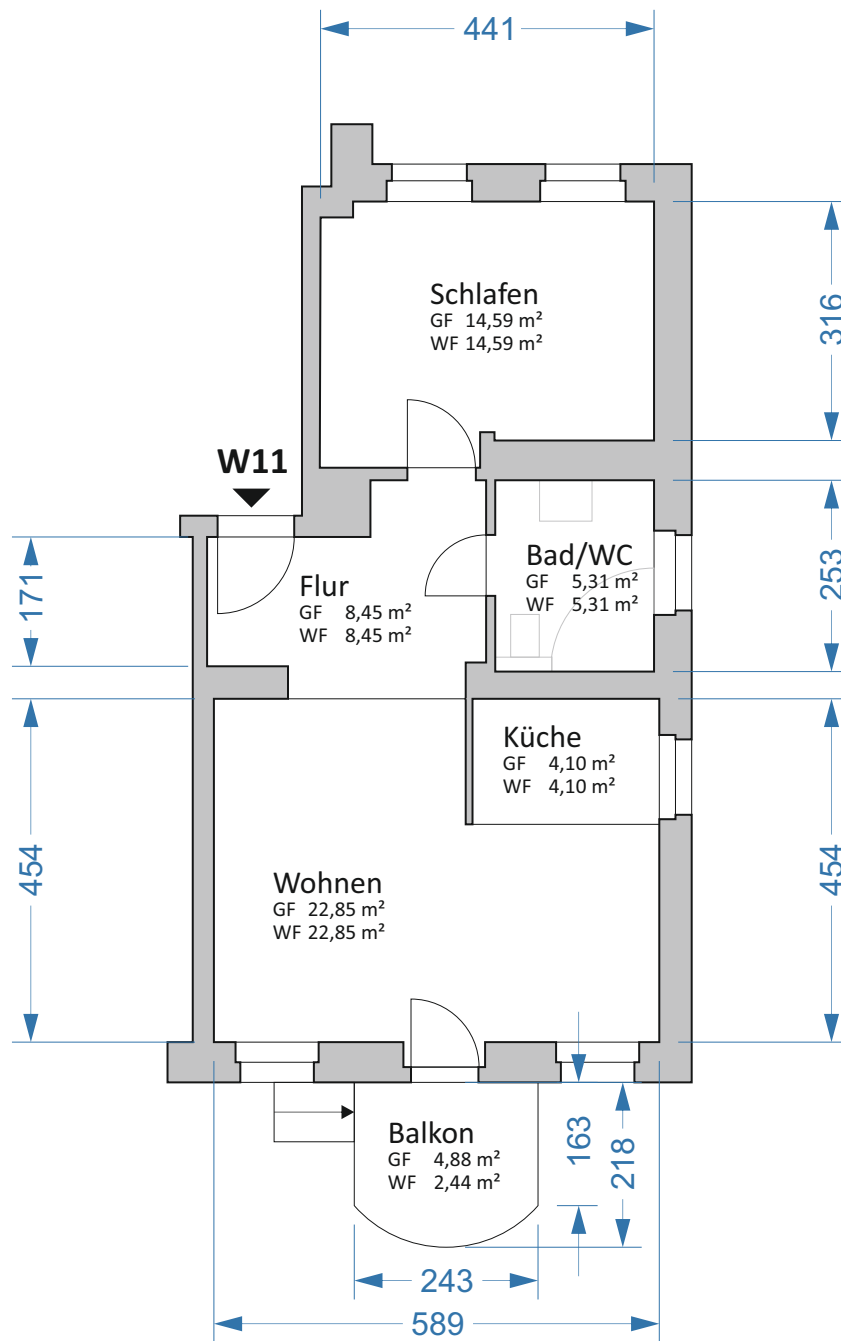
Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 131/25

Bewertungsobjekt:

Roßlauer Str. 2, 04157 Leipzig
Wohnung Nr. 11 im Erdgeschoss des Hinterhauses



Beispiel für einen Kellerraum (die Mieterin der Wohnung Nr. 11 nutzt den im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Kellerraum statt des zugewiesenen Kellerraumes Nr. 11 – das ist aus wertermittlungstechnischer Sicht ohne Wertrelevanz)



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.

Aufmaßdatum: 19.12.2025

Zeichnungsdatum: 26.01.2026

Zeichnungsformat: DIN A4

Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm

liRH ... lichte Raumhöhe

GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (1,2) WoFIV

GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (3) WoFIV

WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



Grundriss
Wohnung Nr. 11 im Erdgeschoss
des Hinterhauses

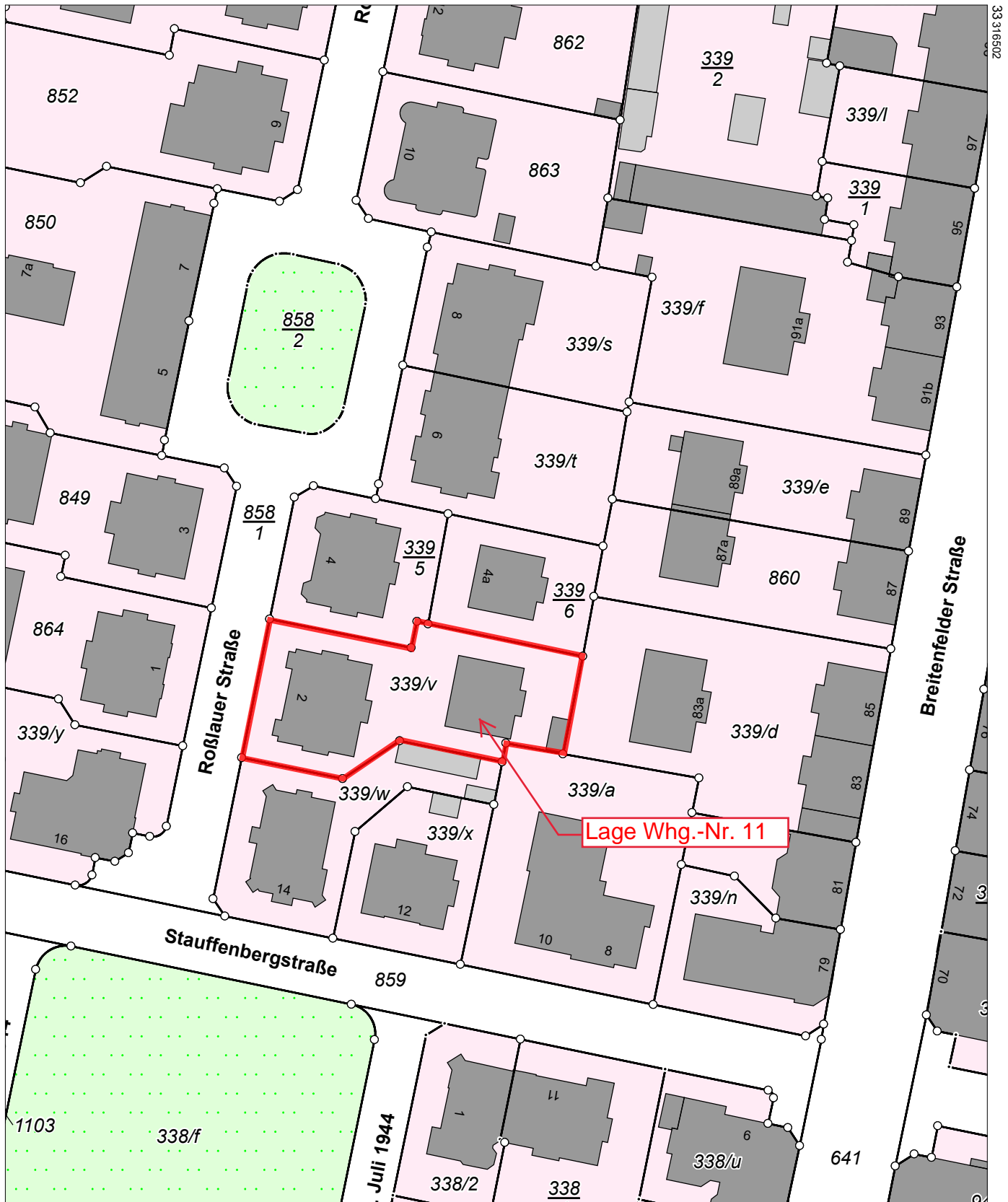
Roßlauer Str. 2
04157 Leipzig

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



Flurstück: 339/v
Gemarkung: Gohlis (0409)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
<small>Kartenzeichen und Schrift in Grau</small>	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:
 33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
 5684650 Nordwert in Metern