

ONLINE- GUTACHTEN

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

Wohnungseigentum Nr. 38, Slevogtstraße 18

187,95/10.000 MEA am Grundstück Flurstück 89

Wohnanlage „Lloyds-Eck“

Slevogtstraße 16, 18; Bucksdorffstraße 24, 26, 26a; Knopstraße 27, 29

04159 Leipzig

Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 457 K 210/24



Land:	Freistaat Sachsen
Stadt:	Leipzig
Stadtbezirk:	Nordwest
Ortsteil:	Möckern

1 KURZZUSAMMENFASSUNG

zum Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 457 K 210/24

Grundbuch von Möckern (GBA Leipzig), Wohnungsgrundbuch Blatt 3585:

BV Nr. 1: 187,95/10.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 89, Slevogtstraße 16, 18; Bucksdorffstraße 24, 26, 26a; Knopstraße 27, 29, Gebäude- und Freifläche zu 2.310 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 38 laut Aufteilungsplan.

Kurzbeschreibung

Wohnanlage "Lloyds-Eck" (Slevogtstraße 16, 18, Bucksdorffstraße 24, 26, 26 a, Knopstraße 27, 29), 04159 Leipzig: einfache Wohnanlage im Nordwesten von Leipzig;

Bebauung: denkmalgeschützte Wohnanlage mit 7 Mehrfamilienhäusern, unterkellert, 3- und 4-geschossig, nicht ausgebauter Dachgeschoss; Baujahr ca. 1938/39; Sanierung ca. 2008, Aufteilung in 55 Eigentumswohnungen, Sondernutzungsrechte an Terrassen, PKW-Freiflächenstellplätze, Garagen; Gaszentralheizungen mit Warmwasseraufbereitung; geringer Reparaturstau am GE vorhanden.

Wohnungseigentum Nr. 38, Slevogtstraße 18: Zwei-Raum-Wohnung mit Flur, Küche, Bad/WC, Balkon; 1. Obergeschoss rechts; Wohnfläche ca. 52,20 m²; Ausstattung: Fußböden Wohnräume, Flur Laminat, Küche und Bad/WC Fliesenbelag; Wände und Decken Tapeten und/oder Farbanstrich, Küche mit Wandfliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte, Bad raumhoch Wandfliesen; mittlerer Wohnwert; kein Sondernutzungsrecht; Wohnung zum Bewertungsstichtag vermietet.

Besonderheiten/Abweichungen/

Hinweise:

Ersterher wird ggf. Mitglied einer Mietpool-Gesellschaft (siehe dazu Pkt. 6.2.7 unter 1)

Rechte/Belastungen/Sonstiges:

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

Eigentümer:

XXXXXX

Mieter/Pächter:

XXXXXX

Mietkaution:

laut Zwangsverwalter vorhanden

Sondereigentumsverwaltung:

Zwangsverwalter XXXXXX

WEG-Verwaltung:

XXXXXX

Gebäudeversicherung:

vorhanden (siehe Pkt. 2.0)

Sonstige offene Forderungen/

Hausgeldrückstände:

keine

Zubehör gem. § 97 BGB/wesentliche

Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/

Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:

nicht vorhanden

Sonstige vorgefundene

Gegenstände/Fremdeigentum:

Mobiliar und Hausrat der Mieterin

Wertermittlungsstichtag/

Objektbesichtigung:

08. Januar 2026

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung,
gerichtliches Aktenzeichen: 457 K 210/24,
Beschluss/GA-Auftrag vom 08.09.2025

Empfohlener Verkehrswert/ Marktwert

**GB von Möckern, Blatt 3585, Wohnung Nr. 38,
Slevogtstraße 18, Leipzig:**

116.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	KURZZUSAMMENFASSUNG.....	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
3.1	Lage und Umgebung	6
3.1.1	Makrostandort	6
3.1.2	Mikrostandort.....	7
3.2	Territoriale Einordnung des Grundstückes	8
3.3	Rechtliche Merkmale	8
3.4	Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale	10
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN	12
4.1	Wohneigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum).....	12
4.1.1	Rohbau.....	12
4.1.2	Ausbau	13
4.2	Wohnungseigentum Nr. 38, Slevogtstraße 18 (Sondereigentum).....	14
4.2.1	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
4.3	Gemeinschaftliche Außenanlagen	16
5	BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU	17
5.1	Gemeinschaftseigentum	17
5.1.1	Energieausweis.....	19
5.2	Wohnungseigentum Nr. 38 (Sondereigentum)	20
6	WERTERMITTLUNG	20
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.1.1	Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)	22
6.2	Vergleichswertverfahren	22
6.2.1	Allgemeine Verfahrensbeschreibung	22
6.2.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	22
6.2.3	Anpassung der Vergleichskaufpreise	23
6.2.4	Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer)	26
6.2.5	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert	27
6.2.6	Marktanpassung.....	27
6.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	27
6.2.8	Vergleichswert.....	30
7	VERKEHRSWERT	30
8	WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN (GRUNDBUCH ABT. II)	32
9	SCHLUSSBEMERKUNG	32
10	UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS.....	34
11	LIEGENSCHAFTSKARTE	36
12	OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN.....	38

Besondere Hinweise:

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

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

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

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Dieses **Gutachten** besteht aus insgesamt **53 Seiten** und beinhaltet

- 1 Deckblatt mit Foto
- 32 Text- und Berechnungsseiten
- 2 Seiten Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 2 Seiten Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Legende
- 16 Seiten mit 38 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. 38,
Slevogtstraße 18, 04159 Leipzig

Grundbuchangaben

Hinweis: Der Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchamt: Leipzig
Grundbuch von: Möckern
Wohnungsgrundbuch: Blatt 3585

Grundbuch – Bestandsverzeichnis

BV-Nr. 1: **187,95/10.000 – Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Flurstück 89, Slevogtstraße 16, 18; Bucksdorffstraße 24, 26, 26a; Knopstraße 27, 29, Gebäude- und Freifläche 2.310 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 38** laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3548 bis 3602). Der hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart (SNR an Terrassen - siehe Grundbuchauszug).

Wegen Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 28.08.2007 (UR-Nr. N 1.897/07, Notar XXXXX in Berlin), vom 11.10.2007 (UR-Nr. N 2.228/07, Notar XXXXX in Berlin) und vom 24.04.2008 (UR-Nr. N 1.148/08, Notar XXXXX in Berlin) Bezug genommen.

Den Bestand übertragen aus Blatt 110; eingetragen am 06.05.2008.

Grundbuch – Erste Abteilung:

Eigentümer: 1) gelöscht;
2) XXXXXX

Grundbuch – Zweite Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Grundbuch – Dritte Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Vermietungssituation: Die Wohnung Nr. 38, Slevogtstraße 18, 1. Obergeschoss rechts ist zum Bewertungsstichtag vermietet.

Verwalter Sondereigentum: Zwangsverwalter XXXXX X
gerichtliches AZ: 457 L 1/25

WEG-Verwaltung: XXXXXX

Monatliche Vorauszahlungen inkl.
Erhaltungsrücklage seit 01.01.2023 WE Nr. 38: 210,00 €
(davon 12,99 € Erhaltungsrücklage)

Offene Forderungen/ Hausgeld-
rückstände/ Sonderumlagen: keine bzw. nicht bekannt

Erhaltungsrücklage (ehemals
Instandhaltungsrücklage): WEG Slevogtstraße 16, 18; Bucksdorffstraße 24, 26,
26a; Knopstraße 27, 29: 60.692,92 €
(Stand 28.10.2025)
Anteil der WE Nr. 38: 1.140,72 € (rechnerisch)

Erträge aus Gemeinschafts-
eigentum: keine bzw. nicht bekannt

Versicherung:	Gebäudeversicherung vorhanden
Grund der Bewertung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zweck der Zwangsversteigerung laut Gutachterauftrag/ Beschluss vom 08.09.2025 durch das Amtsgericht Leipzig, gerichtliches Aktenzeichen: 457 K 210/24.
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung Bernhard-Göring-Straße 38, 04275 Leipzig
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	08. Januar 2026
Objektbesichtigung/Bautenstandsaufnahme:	Die Verfahrensbeteiligten sowie die Mieterin wurden schriftlich von Objektbesichtigungstermin in Kenntnis gesetzt. Besichtigung, Bauzustands- und Fotoaufnahmen des Sondereigentums sowie des zugänglichen Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus und Keller Slevogtstraße 18 sowie Hof der Wohnanlage) erfolgten am 08.01.2026. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss konnte nicht betreten werden. <i>Teilnehmer der Objektbesichtigung:</i> Mieterin (zeitweise), Herr Rother (Sachverständiger). Der Veröffentlichung von Fotos in der Wohnung wurde durch die Mieterin zugestimmt. Auskünfte und Unterlagen wurden durch den Zwangsverwalter und die WEG-Verwaltung 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 derzeit ca. 629.000 Einwohnern und einer Fläche von etwa 300 km² ist die bevölkerungsstärkste und größte Stadt des Freistaates Sachsen. Leipzig ist neben Messe-, Kongress-, Universitäts- und Kunststadt eine wirtschaftliche Wachstumsstadt, dies zeigt auch das jährliche Bevölkerungsplus.

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

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

Verkehrslage

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

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

Zudem verfügt die Stadt Leipzig über einen der größten Kopfbahnhöfe und Personenbahnhöfe Europas. Mit den Fernverbindungen und Interregionalanschlüssen bestehen gute und schnelle Verbindungsmöglichkeiten in alle Richtungen. Der City-Tunnel Leipzig ist das Kernstück des Nahverkehrssystems in und um Leipzig. Er stellt die unterirdische Verbindung zwischen Leipzig Hauptbahnhof und Bayerischer Bahnhof im Süden des Stadtzentrums her und erschließt damit 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 Möckern, etwa 5,0 km nordwestlich vom Innenstadtring/Hauptbahnhof entfernt (siehe auch unter <https://www.leipzig.de/stadtplan/>).

Der *Ortsteil Möckern* erstreckt sich über eine Fläche von ca. 5 km² und zählt etwa 16.887 Einwohner (Stand 31.12.2021). Die Hauptverkehrsstraße ist die Georg-Schumann-Straße, die Leipzig mit der Stadt Schkeuditz verbindet. Das Stadtteilgebiet ist durch Mischbebauung aus einfachen gründerzeitlichen Häusern und Neubauten entlang der Hauptstraße und einiger Parallelstraßen, im nördlichen Bereich durch ein Neubaugebiet der 60er und 70er Jahre sowie im nordwestlichen Bereich durch die Sternsiedlung, einer 1933 entstandenen Einfamilienhaussiedlung, geprägt. Im südlichen Bereich, der an die Luppe- und Elsteraue grenzt, wurden auch 3-geschossige Wohn-Neubauten errichtet. Zahlreiche Kleingartenanlagen lockern den Stadtteil auf. Der historische Straßenbahnhof, das Sozialversicherungszentrum und die Agentur für Arbeit auf dem Gelände der ehemaligen „Georg-Schumann-Kaserne“ sowie die AXIS-Passage in der Georg-Schumann-Straße und der Anker, das soziokulturelle Stadtteilzentrum mit Jugendclub sind markante Standorte des Ortsteils.

Die Slevogtstraße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, die südlich von der Georg-Schumann-Straße abzweigt und in Richtung Bucksdorffstraße verläuft. Die Wohnanlage wird durch die Knopstraße, die Slevogtstraße und die Bucksdorffstraße eingegrenzt. Die Umgebung ist durch geschlossene und z. T. offene Mischbebauung geprägt. Der Auensee mit Parkeisenbahn sowie der Leipziger Auwald sind in etwa 20 Gehminuten erreichbar.

Das Grundstück ist verkehrs- und medientechnisch ver- und entsorgt.

Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Gaststätten sowie Kindereinrichtungen und Schulen sind in der näheren Umgebung, z. B. in der Georg-Schumann-Straße oder der Knopstraße fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Haltestellen der Straßenbahn Linien 10 (Wahren - Lösnig) und 11 (Schkeuditz – Markkleeberg-Ost) sowie der Buslinie 80 (Plagwitz - Thekla) befinden sich in der Georg-Schumann-Straße, unweit vom Bewertungsobjekt entfernt. Der nächstgelegene S-Bahnhaltepunkt „Slevogtstraße“ der Linie S 3 (Halle/Borna) liegt etwa 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Der Bahnhof Leipzig-Coppiplatz liegt östlich in einer Entfernung von ca. 2,5 km. Das Stadtzentrum Leipzigs ist mit dem Pkw oder öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Fahrminuten erreichbar.

Die Bundesstraße 6 wurde in den nördlichen Bereich des Stadtteils Möckern verlegt. Anbindung an die Bundesautobahn A 14 (Magdeburg - Halle - Leipzig - Dresden), Anschlussstelle Leipzig-Nord/Radefeld, besteht über die S 1 (Louise-Otto-Peters-Allee) in einer Entfernung von ca. 6,6 km. Anschluss an die A 9, Anschlussstelle Großkugel ist über die B 6 (Travniker Straße) Richtung Schkeuditz gewährleistet.

3.2 Territoriale Einordnung des Grundstückes

Stadt: Leipzig

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Möckern

Gemarkung: Möckern

Lage des *Flurstücks 89*:

zentrale Lage im Ortsteil Möckern, nördlicher Bereich der südlichen Slevogtstraße (siehe auch Auszug aus der Liegenschaftskarte Pkt. 11 d. GA).

Begrenzt wird der Standort:

- nördlich durch die Knopstraße
- östlich durch die Gustav-Kühn-Straße
- südlich durch die Bucksdorffstraße
- westlich durch die Slevogtstraße.

3.3 Rechtliche Merkmale

Wohnungsgrundbuch von Möckern, Blatt 3585

(lt. Grundbuchauszug Stand 13.10.2025):

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: Auflassungsvormerkung für XXXXXX,eingetragen am 02.07.2008.
- Lfd. Nr. 2 und 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV: gelöscht
- Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 457 K 210/24); eingetragen am 04.10.2024.
- Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 457 L 1/25); eingetragen am 10.02.2025.

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, Rdnr. 7.4).

Grundbuch Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch Dritte Abteilung ggf. 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 11.10.2024 für das Grundstück Slevogtstraße 16, 18; Bucksdorffstraße 24, 26, 26a; Knopstraße 27, 29, Gemarkung Möckern, Flurstück 89 **keine Eintragung** vorhanden.

Altlasten:

Das Grundstück Flurstück 89 ist mit einer Eigentumswohnanlage in Blockrandbebauung 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, des Zwangsverwalters sowie der WEG-Verwaltung. Eine Überprüfung der mir erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Unterlagen erfolgte nur hinsichtlich Plausibilität in Bezug auf das Sondereigentum und des besichtigten Gemeinschaftseigentums.

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

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

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

3.4 Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale

Entwicklungszustand:	Bauland nach § 3 (4) ImmoWertV
Planungs- und baurechtliche Situation:	Im bestätigten Flächennutzungsplan für die Stadt Leipzig ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche nach § (1) 1. BauNVO ausgewiesen. Dem Charakter nach handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Aufgrund der Innerortslage erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenneuordnungs- bzw. Sanierungsverfahren der Stadt Leipzig einbezogen.
Denkmalschutz:	Die Bebauung Wohnanlage Slevogtstraße 16, 18, Bucksdorffstraße 24, 26, 26 a, Knopstraße 27, 29 in Leipzig wird in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Leipzig als Kulturdenkmal nach SächsDSchG wie folgt geführt: <i>Slevogtstraße 16, 18, Flst. 89: Mehrfamilienhäuser einer Wohnanlage; siehe auch Knopstraße 27/29 und Bucksdorffstraße 24/26/26a, Putzfassade mit Natursteingliederung und Kunststein-Haustürrahmen, im traditionalistischen Stil, baugeschichtlich von Bedeutung</i> (www.denkmalpflege.sachsen.de).
Überschwemmungsgebiet nach Sächsischem Wassergesetz:	Flurstück 89 liegt nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet.
Ortslage:	nordwestliches Stadtgebiet von Leipzig, Ortsteil Möckern
Charakter der Umgebung:	sanierte drei- und viergeschossige Bebauung der Wohnanlage, in der Knopstraße z. T. fünfgeschossige Bebauung mit Läden im Erdgeschoss, Bereich Slevogtstraße zwei- bis fünfgeschossige Bebauung, in der Bucksdorffstraße ein- bis viergeschossige Mischbebauung (Gewerbe und Wohnen)

Verkehrslage:	Anbindung an das öffentliche Fernstraßennetz (B 6) und zu den Autobahnen A 9, A 14 und A 38, Eisenbahn (Hauptbahnhof) vorhanden, öffentlicher Nahverkehr (Straßenbahn, Bus, S-Bahn) fußläufig erreichbar
Straßenzustand/-ausbau/ verkehrstechnische Erschließung:	<i>Slevogtstraße</i> : Anliegerstraße, 30er Zone, Straßenbelag asphaltiert, beidseitig Gehwege, Pkw-Stellplätze am Fahrbahnrand, Straßenbeleuchtung vorhanden
Zufahrt/Zuwegung:	Hauseingang Bewertungsobjekt straßenseitig in der Slevogtstraße, Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Hof durch einen Naturstein-Torbogen in der Bucksdorffstraße zwischen Hausnummer 26 und 24
Erschließungszustand:	Grundstück verkehrs- und medientechnisch voll erschlossen Medien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Abwasser ins städtische Kanalnetz, Breitband, Telefon
Himmelsrichtung:	<i>Slevogtstraße</i> : Straßenfront/Eingang - Nordwesten, Hofseite Südosten
Grundstücksgestalt:	<i>Flurstück 89</i> : unregelmäßiger, annähernd trapezförmiger Zuschnitt (siehe Auszug Liegenschaftskarte);
Topographie:	Grundstücksgelände von Südwesten Richtung Nordosten leicht ansteigend
Bodenbeschaffenheit/ Baugrund:	Baugrund- und hydrologische Gutachten lagen nicht vor. Bei der Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund des Grundstückes unterstellt.
Beeinträchtigungen:	ggf. Lärm- und Staubimmissionen durch Straßenverkehr auf der Georg-Schumann-Straße
Benachbarte störende Betriebe:	nicht erkennbar
Nutzung:	Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienwohnanlage, überwiegend zur Vermietung (Kapitalanlage), WE 38 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. Die Gebäude der Wohnanlage befinden sich in der Knopstraße und in der Slevogtstraße überwiegend in Grenzbebauung zu öffentlichen Grundstücken/Fußweg. Einfriedung der den Gebäuden in der Bucksdorffstraße vorgelegten Grünflächen sind nicht vorhanden.

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 Wohneigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum)

Zur denkmalgeschützten Wohnanlage gehören insgesamt sieben Mehrfamilienhäuser, die entlang der Knopstraße, Slevogtstraße und der Bucksdorffstraße um 1938/1939 als Arbeiterwohnanlage in Reihen-/Blockrandbebauung errichtet wurden. Die Aufteilung der Mehrfamilienhäuser in Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie die Sanierung der Wohnanlage erfolgten dem Vernehmen nach ca. 2007 bis 2008.

Das zu beurteilende Wohnungseigentum befindet sich im Mehrfamilienhaus Slevogtstraße 18. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabstellräume.

Jede Etage beherbergt zwei Wohneinheiten, insgesamt befinden sich sechs Eigentumswohnungen im Objekt. Der Hauseingang liegt straßenseitig, der Hof ist von der Bucksdorffstraße über den gemauerten Torbogendurchgang, der auch Zufahrt zu den Stellplätzen im Hof und den Garagen der Wohnanlage ist, erreichbar.

Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum

Die nachfolgende Beschreibung erfolgt an Hand der Besichtigung in der **Slevogtstraße 18**. Die anderen Häuser der Wohnanlage konnten nicht betreten und somit nur dem äußeren Anschein nach beurteilt werden.

verwendete Abkürzungen: TH – Treppenhaus,

KG – Kellergeschoss, EG – Erdgeschoss, OG – Obergeschoss, DG - Dachgeschoss

4.1.1 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente, Flachgründung
Wände:	massiv, überwiegend Ziegelmauerwerk, Innenausbau überwiegend massiv, teilweise in Trockenbauweise (Metallständerwände)
Decken:	Kellergeschoss massiv (Stahlsteindecken); sonst Holzbalkendecken
Fußböden:	KG Beton, Wohnungen vermutlich Dielung bzw. Spanplatte oder Trockenestrich mit Belag

Treppen:	Keller drei Betonstufen, Wandhandlauf; EG einläufige Massivtreppe mit Wandhandlauf (WHL); OG/DG zweiläufige Holzwangentreppen mit Holzgeländer und WHL; <i>TH-Podeste</i> : Eingangsbereiche/EG historischer Fliesenbelag, OG/DG Holzparkett
Isolierung:	augenscheinlich überwiegend wirksam
Dach:	Satteldach
Dachaufbauten:	keine
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Biberschwanzziegel
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech.

4.1.2 Ausbau

Fassaden:	Putzfassaden mit Farbanstrich, Sockel und Erdgeschossbereich sowie Haustüreinfassung Natur- bzw. Kunststeinriemchen
Fenster:	Keller isolierverglaste Holzfenster; Treppenhaus historische Holzfenster mit Einfach-Bleiverglasung
Türen:	Hauseingang historische aufgedoppelte Holzfüllungstür mit vergittertem Glasausschnitt; Kellerzugänge Stahlblechtüren; Kellerabstellräume Stahlprofilüren; Wohnungsabschlusstüren historische Holz-Mehrfüllungstüren mit Farbanstrich
Innenputz:	Glattputz, z. T. Trockenbauverkleidung
Wand-/Deckenbehandlung:	Treppenhaus EG Sockelbereich Wandfliesen, sonst überwiegend Farbanstrich
vorhandene Medien:	Elektroenergie, Erdgas, Abwasser, Trinkwasser, Breitband, Telefon
Heizung:	zentral über Gaszentralheizung (soweit erkennbar in der Knopstraße 29)
Warmwasseraufbereitung:	zentral über Heizungsanlage
Abwasserentsorgung:	städtisches Kanalsystem
Elektroinstallation:	im Keller Aufputz-, sonst überwiegend Unterputzinstallation
Besondere Bauteile:	hofseitig vorgeständerte Balkonanlage (Stahlkonstruktion mit Betonbodenplatten, Geländer Stahl-/ Holzkonstruktion)
Besondere technische Einrichtungen:	- RWA-Anlagen im Treppenhaus - Türöffner- und Video-Wechselsprechanlage - Briefkastenanlage im Treppenhaus.

4.2 Wohnungseigentum Nr. 38, Slevogtstraße 18 (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.

Die **Eigentumswohnung Nr. 38** befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Slevogtstraße 18, von der Treppe gesehen auf der rechten Seite.

Baubeschreibung Sondereigentum

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlag; Fensterbänke innen Marmor, außen Blech
Türen:	historische Holz-Futtertüren, z. T. mit Glasausschnitt; Tür zum Balkon Holz-Fenstertür mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlag
Innentreppe:	keine vorgesehen
Fußbodenbeläge:	Wohnräume und Flur Laminat, Küche und Bad/WC keramischer Fliesenbelag
Deckenbehandlung/ Wandbehandlung:	Decken mit Farbanstrich; Wände Tapete und Farbanstrich, Küche mit Wandfliesenspiegel, Bad/WC umlaufend raumhoch gefliest
Heizung:	Beheizung der Räume über Kompaktheizkörper mit Thermostatventil, Bad mit Handtuchheizkörper; Wärmemengenzähler vorhanden
Warmwasseraufbereitung:	zentral
Elektrik:	Unterputzinstallation; Bad und Küche mit integrierter Deckenbeleuchtung; Türöffner- und Video-Gegen-sprechanlage
Sanitärbereich: sanitäre Ausstattung:	Tageslichtbad/WC: Badewanne, Waschbecken wandhängendes WC; <i>Badzubehör:</i> Spiegel, Handtuchhalter Papierrollenhalter, Bürstengarnitur Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden
Besondere Bauteile:	Balkon (ohne Belag)
Besondere technische Einrichtungen:	keine
Zubehör gem. § 97 BGB/ wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/ Scheinbestand- teile gem. § 95 BGB:	nicht vorhanden
Fremdeigentum/ sonstige vorgefundene Gegenstände:	Möbiliar und Hausrat der Mieterin.

Aufteilung der Zwei-Raum-Wohnung und Lage der Räume

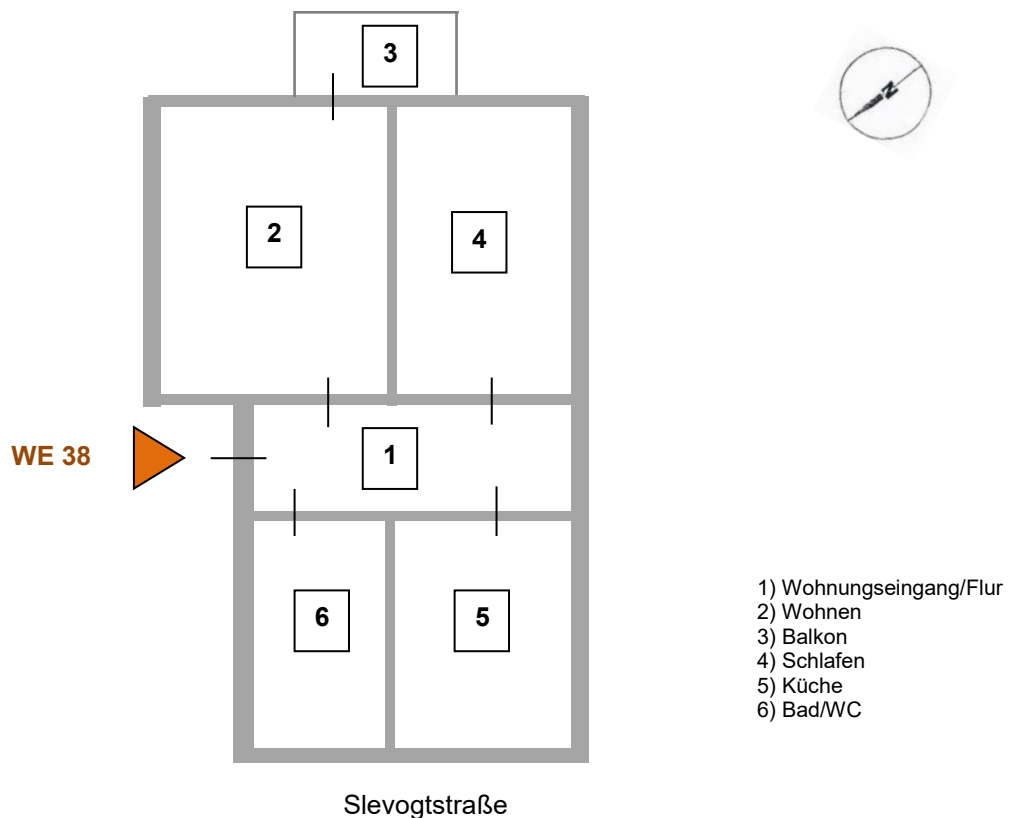
Wohnung Nr. 38 – 1. Obergeschoss rechts

(siehe Grundriss-Skizze)

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 1) Eingangsbereich/Flur | |
| 2) Wohnen: | Südosten (hofseitig) |
| 3) Balkon (über Wohnen erreichbar): | Südosten |
| 4) Schlafen: | Südosten |
| 5) Küche: | Nordwesten (straßenseitig) |
| 6) Bad/WC: | Nordwesten |

Grundriss-Skizze* Wohnung Nr. 38

(*wurde durch den Sachverständigen unmaßstäblich erstellt)



In der Teilungserklärung (TE) wurden den Wohnungen keine *Kellerabstellräume* zugeteilt. Das Kellergeschoss gehört laut TE zum Gemeinschaftseigentum. Es wurden Kellerabstellräume eingerichtet. Die Mieterin der Wohnungen Nr. 38 nutzt den Keller MKE4 (Bezeichnung im Grundriss). Vor Ort ist der Kellerabstellraum mit Nr. 4 gekennzeichnet. Er befindet sich im Kellergeschoss, von der Kellertreppe gesehen linke Stahlblechtür (linker Gang) als erster Keller auf der rechten Seite (siehe auch Grundriss KG - Anlage 4/2).

Grundrisslösung und Raumhöhen

Die zu bewertende Zwei-Raum-Wohnung verfügt über eine marktfähige Wohnungsgröße mit einem zweckmäßigen Grundriss. Die Wohnräume sind südostseitig ausgerichtet und ausreichend belichtet.

Die Raumhöhen in der Wohnung sind mit ca. 2,49 m (Küche, Bad) bis zu ca. 2,55 m (Wohnen und Schlafen) zweckentsprechend und zeitgemäß.

Wohnfläche ETW Nr. 38

In der Teilungserklärung sind keine Angaben zu Wohnflächen enthalten. Die Wohnfläche wurde im Mietvertrag mit rund 52,20 m² angegeben.

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

	Wohnfläche (ca. m²)
Flur	5,90
Wohnen	14,20
Balkon x ½ lt. WoFIV	2,00
Schlafen	12,80
Küche	9,60
Bad	4,90
	49,40

Die durch Grobmaß ermittelte Wohnfläche liegt ca. 5,4 % unter der Flächenangabe in der Teilungserklärung und der Flächenangabe im Mietvertrag.

Das Grobmaß erfolgte im bewohnten/möblierten Zustand. Auf Grund der relativ geringen Abweichung wird die **Wohnfläche** im Weiteren entsprechend Mietvertrag mit ca. **52,20 m²** unterstellt.

Hinweis!

Zur exakten Ermittlung der Mietfläche 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 ausdrücklich ausgeschlossen!

4.2.1 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Dem Wohnungseigentum Nr. 38 wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

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

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

4.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen der Wohneigentumsanlage gehören:

- **Versorgungs- und Entwässerungsanlagen** auf dem Grundstück;
- **Grundstückseinfriedung:** straßenseitig überwiegend Grenzbebauung, vor Knopstraße 29 Doppelstegmattenzaun, im Bereich Bucksdorffstraße Naturstein-Torbogen mit zwei-flügligem Einfahrtstor; auf der Ostseite verputzte Grenzmauer und Grenzbebauung durch Garagen zum Nachbargrundstück;

- **Grundstücks- und Wegebefestigung:** Zuwegung/Hofbefestigung überwiegend Naturstein-Kleinpflaster, Bereich Hauseingänge Ziegelflachschiebungen bzw. Betonsteinpflaster, Abfallbehälterstellplätze Betonsteinpflaster, Betonstufen mit Geländer Bereich hofseitiger Hauseingang Bucksdorffstraße 24, ebenerdige Terrassen mit Sondernutzungsrechten (SNR) Betonplatten, PKW-Freiflächenstellplätze mit SNR Betonrasengittersteine;
- **Sonstiges:** im Hof Sockelleuchten zur Wegebeleuchtung; straßenseitig (Bucksdorffstraße 24, 26 und Knopstraße 29) kleine Rasenflächen vor den Häusern, im Hof der Anlage Rasenflächen mit Büschen und Altbaumbestand, niedrige Naturstein-Stützmauer im Bereich der Garagen, großer Abfallbehälterstellplatz mit Holz-Dichtzauneinhausung.

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 Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage sowie der baulichen Außenanlagen erfolgte ca. 2007/2008.

Bei der Sanierung wurden u. a. die Dächer und die Dachentwässerung erneuert sowie die Fassaden nach denkmalpflegerischen Kriterien instand gesetzt. Hofseitig wurden Balkonanlagen und im Erdgeschoss Außentreppen vorgeständert. Alle Fenster im Objekt wurden erneuert. Erhaltenswerte Holzbauteile, wie die Hauseingangstüren, die Wohnungsabschlusstüren sowie die Geschosstreppen einschließlich Geländer wurden instand gesetzt und malermäßig überarbeitet. Die Treppenhäuser wurden renoviert. Die elektro-, sanitär- und heizungstechnischen Installationen in den Gebäuden wurden soweit erkennbar vollständig erneuert. Im Keller des Nachbargebäudes wurde eine neue zentrale Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung eingebaut. Die Wände im Keller wurden überwiegend vom Putz befreit und als Sichtmauerwerk ausgeführt.

Die Außenanlagen wurden soweit erkennbar erneuert bzw. instandgesetzt, Stellplatzflächen im Hof angelegt.

Die Gebäude der Wohnanlage sowie die baulichen Außenanlagen machen zum Ortstermin dem äußeren Anschein nach einen überwiegend guten baulichen Eindruck. Die Wohnanlage befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Ermittlung des Sanierungsgrades

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

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

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

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

Damit entspricht das Objekt einem Sanierungsgrad 2.

Zum Ortstermin konnten ausschließlich das Treppenhaus und der linke Teilbereich im Keller des Gebäudes Slevogtstraße 18 sowie der gemeinschaftliche Hofbereich betreten und besichtigt werden.

Das besichtigte Gemeinschaftseigentum befindet sich insgesamt in einem dem Sanierungsjahr entsprechenden guten baulichen Zustand.

Zum Ortstermin war augenscheinlich folgender **Reparaturstau** am **Gemeinschaftseigentum** festzustellen:

- **Treppenhaus Slevogtstraße 18:** Im 1. Obergeschoss ist ein kleiner Putzschaden vorhanden. Der Fliesenfußboden im Eingangsbereich hinterlässt einen verschlissenen Eindruck.
- **Fassaden:** Der Giebel der Bucksdorffstraße 26 weist etwa mittig über die gesamte Gebäudehöhe einen senkrechten Putz-/Mauerwerksriss auf. Oberhalb des Riemchensockels sind in den straßenseitigen Fassaden der Bucksdorffstraße 26a und 24 sowie Slevogtstraße 16 stellenweise Putzrisse/-abhebungen erkennbar. In der Knopstraße 27 ist straßenseitig eine Putzabschürfung im EG-Bereich erkennbar, in der Knopstraße 29 sind Farbabplatzungen/-abwaschungen oberhalb des Sockels vorhanden.

Laut WEG-Verwaltung wurden keine Untergemeinschaften gebildet, aktuelle Mängel am Gemeinschaftseigentum sind der Verwaltung laut E-Mail vom 28.10.2025 nicht bekannt.

Laut Protokoll der letzten Eigentümerversammlung (ETV) vom 18.03.2025 wurde unter TOP 8 ein Beschlussvorschlag zur Einholung eines Angebots für den hydraulischen Abgleich nach § 60 GEG zur Optimierung der drei Heizungsanlagen im Objekt eingebracht. Der Beschlussvorschlag wurde in der ETV zwar mehrheitlich beschlossen, dann aber wieder zurückgezogen. Trotz mehrfacher Versuche per E-Mail sowie Telefon war die WEG-Verwaltung für die Klärung verschiedener Fragen, die sich unter anderem aus dem Protokoll der ETV und der zur Verfügung gestellten Unterlagen ergaben, leider nicht zu erreichen!

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

Eine Erhaltungsrücklage für die Wohnanlage wurde gebildet (siehe dazu Pkt. 1.0 d. GA). Allerdings erscheint eine Rücklage von 60.692,92 € für eine 2008 sanierte Wohnanlage mit 7 Häusern und einer Nutzfläche von insgesamt ca. 2.764,34 m² Wohnfläche vergleichsweise gering.

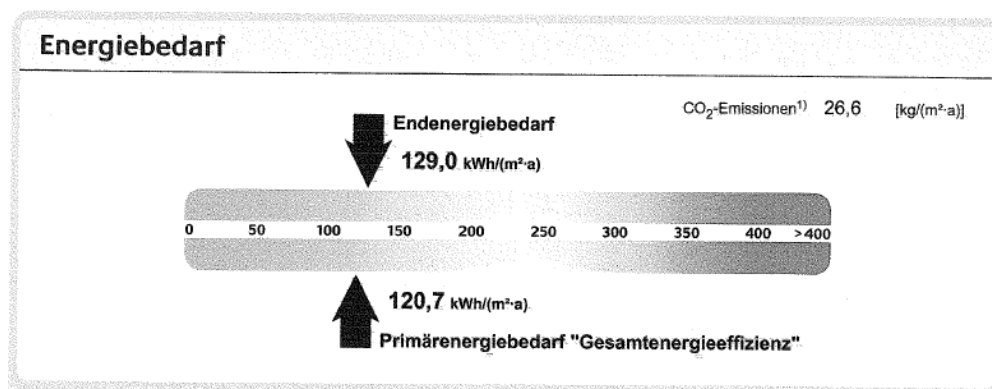
In dieser Wertermittlung werden die Beseitigung des vorhandenen Reparaturstaus und die als zu gering eingeschätzte Höhe der Erhaltungsrücklage bewertungstheoretisch in Form einer Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht (siehe Pkt. 6.2.7).

5.1.1 Energieausweis

Für Gebäude besteht die Verpflichtung des Eigentümers, bei Verkauf, Neu-Vermietung, Verpachtung oder Leasing dem Interessenten unaufgefordert einen **Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung (EnEV) jetzt §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG)** zugänglich zu machen. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude (§ 16 Abs. 4 EnEV, jetzt § 79 Abs. 4 GEG).

Für die Wohnanlage wurden drei Energieausweise gemäß EnEV vom 18. 11.2013 am 17.08.2017 (gültig bis 10.01.2018) erstellt. Auf Grund des bestehenden Denkmalschutzes wurden die Energieausweise vermutlich nicht erneuert.

Im Energieausweis für Slevogtstraße 18, Knopstraße 27/29 wird ein **Endenergiebedarf** in Höhe von 129,0 kWh/(m²a) und ein Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“ von 120,7 kWh/(m²a) ausgewiesen.



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung sind laut Energieausweis nicht möglich.

Weiterführende Aussagen können an dieser Stelle nicht gemacht werden. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

5.2 Wohnungseigentum Nr. 38 (Sondereigentum)

Die zu bewertende Wohnung wurde um 2007/2008 saniert und modernisiert. Es wurden unter anderem die heizungs-, elektro- und sanitärtechnischen Installationen, die sanitären Einrichtungsgegenstände, die Fußbodenbeläge neu eingebaut bzw. erneuert. Die historischen Zimmertüren wurden offensichtlich aufgearbeitet.

Die Eigentumswohnung Nr. 38, Slevogtstraße 18 ist zum Bewertungsstichtag vermietet und befindet sich optisch in einem guten baulichen Zustand.

Zur Ortsbesichtigung waren augenscheinlich vereinzelte Gebrauchsspuren am Laminatfußboden und am Fliesenfußboden in der Küche, im Bad kleinere Mängel an der Fliesenverfugung im Wannenbereich und am Fenstertürelement zum Balkon Schwarzschildspuren an den Silikonfugen der Scheibenverglasung erkennbar.

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

Vorhandene Mängel und Schäden am Sondereigentum werden in der Regel im Rahmen der laufenden Instandhaltung beseitigt. In diesem Fall wird eine geringfügige Wertminderung für Reparaturstau am Sondereigentum als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht (siehe Pkt. 6.2.7).

6 WERTERMITTLUNG

Definition und Grundlagen

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

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

Gemäß § 2 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands (§ 11 Abs. 1 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV).

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

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

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

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

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

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens im Bewertungsfall

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

6.1.1 Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

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

6.2 Vergleichswertverfahren

6.2.1 Allgemeine Verfahrensbeschreibung

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

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

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 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 8 Kaufpreise vergleichbarer Objekte (siehe Tabelle unten) mit folgenden Suchkriterien recherchiert und zur Verfügung gestellt:

Bezirk Nordwest, Ortsteil Möckern
Eigentumswohnungen im Wiederverkauf,
Kaufdatum ab 01.01.2025 bis aktuell,
Baujahr vor 1945, sanierter Altbau, Sanierungsjahre 2000 bis 2009, Denkmaleigenschaft,
Wohnfläche ca. 45 m² bis 60 m²,
Obergeschoss bis Dachgeschoss, vermietet, mit Balkon oder Terrasse, ohne Stellplatzanteil,
Lage außerhalb von Sanierungsgebieten.

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

Kauf-fall-Nr.	Datum MM/JJJ J	Straße	Bau-jahr	San.-zeitpkt.	Lage* ¹	B/T* ²	Etage	ver-mie-tet	Wfl. (m ²)	KP €/m ² Wfl.
1	02/2025	Friedrich-Bosse-Str.	1895	2009	mittel	B	3.OG	ja	55	2.218
2	02/2025	Gustav-Kühn-Str.	1915	2009	einfach	T	DG	ja	48	1.938
3	03/2025	Kirschbergstraße	1930	2000	mittel	B	1.OG	nein	50	2.300
4	04/2025	Blücherstraße	1915	2001	mittel	B	2.OG	ja	59	2.119
5	05/2025	Kirschbergstraße	1930	2001	mittel	B	2.OG	nein	50	2.500
6	06/2025	Kirschbergstraße	1927	2000	mittel	B	1.OG	ja	50	3.060
7	07/2025	Faradaystraße	1890	2003	mittel	B	2.OG	ja	55	2.182
8	10/2025	Kirschbergstraße	1927	2000	mittel	B	2.OG	nein	51	2.745* ³
Ø									52	2.383
BO	01/2026	Slevogtstraße	1938/1939	2008/2009	einfach	B	1.OG	ja	52	

*¹ Lageeinstufung in Anlehnung Wohnlagenkarte Mietspiegel Leipzig 2022

*² Balkon, Loggia/Terrasse

Alle Kauffälle befinden sich im Stadtbezirk Nordwest (Ortsteil Möckern), außerhalb von Sanierungsgebieten und haben Balkon oder Terrasse und keinen Pkw-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 2025-2027 entsprechend dargestellt. Drei Vergleichskaufpreise liegen demnach in mittlerer, fünf Vergleichskaufpreise in guter Wohnlage. Durch den Gutachterausschuss wurden bisher keine Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnlagen ermittelt. Aus diesem Grund erfolgt eine Kaufpreisanpassung mittels der im Mietspiegel veröffentlichten Lagefaktoren.

Wohnlage	Lagefaktor
einfach	0,976
mittel	1,0
gut	1,051
sehr gut	1,061

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

Kauffall-Nr.	Lagefaktor Bewertungsobjekt	Lagefaktor Vergleichsobjekt	K_1
1	0,976	1,0	0,976
2	0,976	1,051	0,93
3	0,976	1,051	0,93
4	0,976	1,0	0,976
5	0,976	1,0	0,976

Kauffall-Nr.	Lagefaktor Bewertungsobjekt	Lagefaktor Vergleichsobjekt	K1
6	0,976	1,051	0,93
7	0,976	1,051	0,93
8	0,976	1,051	0,93

2) Anpassung Geschosslage

Im Grundstücksmarktbericht (GMB) Stichtag 01.01.2025 wurden Kaufpreisuntersuchungen nach Geschosslagen für Eigentumswohnungen sanierter Altbau, Wiederverkauf, ohne Stellplatz mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Geschosslage	Kaufpreis €/m ² (Mittelwert)	Umrechnungskoeffizient
EG	2.583	0,97
OG	2.663	1,00
DG/Staffel	2.600	0,98
Maisonette	3.039	1,14
Penthouse	-	-

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Vergleichskauffälle befinden sich überwiegend im Obergeschoss, Kauffall Nr. 2 im Dachgeschoss.

Eine Differenzierung zwischen den Lagen 1. OG, 2. OG, 3.OG usw. erfolgte im GMB nicht.

Der Korrekturfaktor K_2 ergibt sich aus dem Quotienten der Umrechnungskoeffizienten (UK) des Bewertungs- und des Vergleichsobjekts.

Kauffall-Nr.	Bewertungsobjekt		Vergleichsobjekt		Korrekturfaktor K_2
	Geschosslage	UK	Geschosslage	UK	
1	OG	1,0	OG	1,0	1,0
2	OG	1,0	DG	0,98	0,98
3	OG	1,0	OG	1,0	1,0
4	OG	1,0	OG	1,0	1,0
5	OG	1,0	OG	1,0	1,0
6	OG	1,0	OG	1,0	1,0
7	OG	1,0	OG	1,0	1,0
8	OG	1,0	OG	1,0	1,0

3) Anpassung Baujahr

Die Baujahre der Vergleichsobjekte liegen vor 1945 und sind damit vergleichbar, eine Anpassung erfolgt somit nicht.

Korrekturfaktor $K_3 = 1,00$

4) Anpassung Wohnungsgröße

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

Wohnungsgröße (m ²)	Kaufpreis €/m ² (Mittelwert)	UK
< 35	2.917	1,19
35 bis < 45	2.442	1,00

Wohnungsgröße (m ²)	Kaufpreis €/m ² (Mittelwert)	UK
45 bis < 60	2.437	1,00
60 bis < 75	2.579	1,06
75 bis < 100	2.859	1,17
100 bis < 125	3.179	1,30
125 bis < 150	3.441	1,41
ab 150	3.602	1,48

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

Kauffall-Nr.	Bewertungsobjekt Wfl.	UK	Vergleichsobjekt Wfl.	UK	Korrekturfaktor K_4
1	52		55	1,00	1,00
2	52		48	1,00	1,00
3	52		50	1,00	1,00
4	52		59	1,00	1,00
5	52		50	1,00	1,00
6	52		50	1,00	1,00
7	52		55	1,00	1,00
8	52		51	1,00	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 einen Balkon. Alle Vergleichsobjekte verfügen ebenfalls über einen Balkon bzw. eine Terrasse, eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Korrekturfaktor $K_5 = 1,00$

6) Anpassung Verfügbarkeit

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

Allerdings liegen hier die Kaufpreise der verfügbaren Vergleichskaufälle deutlich innerhalb der Kaufpreisspanne der vermieteten Kauffälle. Ein signifikanter Einfluss der Verfügbarkeit auf den Kaufpreis ist in diesem Fall nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird auf eine diesbezügliche Anpassung verzichtet.

Korrekturfaktor $K_6 = 1,00$

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

Kauffall-Nr.	Kaufpreise (€/m ² Wfl.)	K ₁ Wohnlage	K ₂ Geschosslage	K ₃ Baujahr	K ₄ Wohnungsgröße	K ₅ Balkon/Terrasse	K ₆ Verfügbarkeit	Kaufpreise korrigiert X _i (€/m ² Wfl.)
1	2.218	0,976	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.165
2	1.938	0,93	0,98	1,0	1,0	1,0	1,0	1.766
3	2.300	0,93	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.139
4	2.119	0,976	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.068
5	2.500	0,976	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.440
6	3.060	0,93	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.846
7	2.182	0,93	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.029
8	2.745	0,93	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.553
$\bar{x}$	2.383							2.251

$\bar{x}$ = arithmetischer Mittelwert aller angepassten Kaufpreise

6.2.4 Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer)

Der arithmetische Mittelwert aller angepassten Vergleichskaufpreise wurde mit 2.251 €/m² festgestellt.

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

Die Standardabweichung ermittelt sich nach der Formel:

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

X_i = angepasster Kaufpreis

n = Anzahl der Werte

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

Kauffall-Nr.					X _i
1					2.165
2					1.766
3					2.139
4					2.068
5					2.440
6					2.846
7					2.029
8					2.553
Mittel	€/m²				2.251
Stabwe s	€/m ²				342
einf. Interv. $\bar{Y} \pm s$	€/m ²	Min	1.909	Max	2.593
dopp. Interv. $\bar{Y} \pm 2s$	€/m²	Min	1.567	Max	2.935
Variationskoeffizient V					0,15193247

Die doppelte Standardabweichung beträgt in diesem Fall 684 €/m² (2 x 342 €/m²). Damit liegen ca. 95 % aller Kauffälle zwischen 1.567 €/m² und 2.935 €/m².

Alle angepassten Kaufpreise liegen in diesem Fall innerhalb der Ausschlussgrenzen, so dass kein Vergleichskauffall als Ausreißer eliminiert werden muss.

Der Mittelwert $\bar{x}$ (= Vergleichspreis) aus allen angepassten und ggf. um sogenannte Ausreißer bereinigten Kaufpreise beträgt damit 2.251 €/m².

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

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

Für den Immobilienmarkt gelten folgende übliche Größen:

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

Arithmetischer Mittelwert $\bar{x}$ = 2.251 €/m².

Der Variationskoeffizient von gerundet 0,152 (siehe Tabelle oben) ist kleiner als 0,20. Damit hat der Mittelwert eine hohe bis ausreichende Genauigkeit, der ermittelte Vergleichspreis kann somit als statistisch gesichert verwendet werden.

6.2.5 Ermittlung vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert für die Wohnung Nr. 38 ergibt sich wie folgt:

2.251 €/m² Wfl. x 52,20 m² = 117.502,20 €, gerundet **117.500 €**.

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

Die **Eigentumswohnung Nr. 38, Slevogtstraße 18**, Leipzig, 1. Obergeschoss rechts ist laut Mietvertrag und Ergänzungsvereinbarung vom 14.04./21.04.2009 seit dem 01.06.2009 auf unbestimmte Zeit vermietet.

Die Größe der Wohnung wurde mit ca. 52,20 m² vereinbart. Die monatliche Netto-Kaltniete wurde in Höhe von 256,00 € zzgl. Betriebskostenvorauszahlung vereinbart. Laut Zwangsverwalter wurde die Netto-Kaltniete ab November 2024 durch den Mietpool auf 338,10 € erhöht (entspricht bei unterstellten 52,20 m² ca. 6,48 €/m² Wohnfläche).

Eine Mietkaution wurde im Mietvertrag mit 512,00 € vereinbart und liegt laut Zwangsverwaltung in Höhe von 519,24 € auf einem Kautionskonto vor.

***Hinweis:** Als Vermieter der Wohnung tritt nicht der Wohnungseigentümer, sondern eine Mietpoolgesellschaft auf. Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde offensichtlich zum Zeitpunkt des Erwerbs der Wohnung Gesellschafter im „Mietpool WEG Knopstraße 27 u. a. GBR“. Zweck einer Mietpoolgesellschaft ist das Einzelrisiko eines Wohnungseigentümers hinsichtlich der Vermietung seiner Wohnung in der genannten Wohnanlage für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beteiligten Wohnungseigentümer zu verteilen.*

Im Grundbuch sind keine Eintragungen zu Gunsten der Mietpoolgesellschaft vorhanden. Die Mietpoolvereinbarung ist somit eine schuldrechtliche Vereinbarung zwischen dem Wohnungseigentümer und der Mietpoolgesellschaft. Die Vereinbarung bindet damit nur die Vertragsparteien und nicht automatisch den Erwerber/Ersteher in der Zwangsversteigerung. Ein Ersteher in der Zwangsversteigerung tritt nicht automatisch in den schuldrechtlichen Vertrag des Voreigentümers ein. Die rechtliche Situation ist hier von den konkreten Vereinbarungen im Mietpoolvertrag abhängig.

***Hinweis:** Die Mietpoolvereinbarung lag dem Sachverständigen nicht vor und wurde durch die Verfahrensbeteiligten auch nicht zur Verfügung gestellt. Inwiefern die Vereinbarung Auswirkungen auf den Ersteher in der Zwangsversteigerung hat, kann somit nicht beurteilt werden. Ggf. sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung Besonderheiten der Mietpoolvereinbarung zu berücksichtigen!*

Ermittlung des marktüblichen Mietertrages

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

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

Lagequalität des Grundstücks

Laut Wohnlagenkarte des qualifizierten Leipziger Mietspiegel 2025 2027 (gültig ab 16.06.2023) befindet sich das Bewertungsobjekt in einer einfachen 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

Unter Zugrundelegung des Leipziger Mietspiegels 2025-2027 ermittelt sich für die zu bewertende Wohnung eine Mietspanne von 6,54 €/m² bis 7,81 €/m², bei einem Mittelwert von 7,19 €/m².

Durch die WEG-Verwaltung wurden keine Aussagen zur Vermietungssituation in der Wohnanlage und zu derzeit erzielbaren Mieten gemacht.

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

Ausgehend vom Leipziger Mietspiegel sowie der vorgefundenen Einflussgrößen wird für die **Wohnung Nr. 38** zum Bewertungsstichtag eine **marktübliche Wohnungsmiete** von ca. 7,19 €/m² unterstellt.

Die derzeit gezahlte Kaltmiete (6,48 €/m²) wurde im November 2024 angepasst und könnte somit ab Februar 2026 auf die als marktüblich unterstellte Miete von 7,19 €/m² (ca. 11,1 %*) angehoben werden. Voraussetzung wäre die Zustellung des begründeten Mieterhöhungsverlangens drei Monate vor in Kraft treten der geplanten Mieterhöhung. Laut Zwangsverwaltung ist die zeitnahe Erhöhung der Netto-Kaltmiete in Vorbereitung. Aus diesem Grund wird auf die Ermittlung einer Mindermiete verzichtet.

*In Leipzig dürfen die Mieten bis 30.06.2027 nicht mehr als 15 % alle 3 Jahre steigen (Kappungsgrenze).

2. Reparaturstau/Wertminderung

Reparaturstau/Wertminderung Gemeinschaftseigentum (siehe Pkt. 5.1)

Der vorhandene Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum wird pauschal mit 15.000 € eingeschätzt. Auf Grund der vergleichsweise gering erscheinenden Höhe der Erhaltungsrücklage wird zusätzlich bewertungstheoretisch eine Rücklagenzuführung von 50.000 € unterstellt und die sich daraus ergebende Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht.

Der **Anteil der Wohnung Nr. 38** ergibt sich wie folgt:

$$187,95/10.000 \text{ MEA} \times (15.000 \text{ €} + 50.000 \text{ €}) = 1.221,68 \text{ €}, \text{ gerundet } \underline{\underline{1.200 \text{ €}}}$$

Reparaturstau/Wertminderung Sondereigentum Wohnung Nr. 38 (siehe Pkt. 5.2)

Die wertmäßige Berücksichtigung des geringfügigen Reparaturstaus am Sondereigentum erfolgt pauschal in Form einer Wertminderung von **300 €**.

Zusammenstellung boG

Mindermiete:	./.	0 €
Reparaturstau/Wertminderung GE + SE:		
<u>und geringe Erhaltungsrücklage:</u>	./.	1.500 €
BoG gesamt:	./.	<u>1.500 €</u>

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** (boG) für die **Wohnung Nr. 38** werden insgesamt mit **1.500 €** zum Abzug gebracht (siehe Pkt. 6.2.8).

6.2.8 Vergleichswert

Wohnung Nr. 38

vorläufiger Vergleichswert:	117.500 €
./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<u>1.500 €</u>
Vergleichswert:	<u>116.000 €</u>

Der **Vergleichswert** für die **Wohnung Nr. 38, Slevogtstraße 18, Leipzig** wird somit in Höhe von **116.000 €** ermittelt.

7 VERKEHRSWERT

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer um 1938/39 errichteten und um 2008 sanierten denkmalgeschützten Mietshausgruppe, in einfacher Wohnlage von Leipzig-Möckern.

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

Ein erkennbarer Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum wurde zusammen mit einer aus Sicht des Sachverständigen als vergleichsweise niedrig eingeschätzten Erhaltungsrücklage wertmindernd berücksichtigt.

Zum Bewertungsstichtag ist die Wohnung im 1. Obergeschoss vermietet. Die derzeit zu zahlende Netto-Kaltmiete liegt unter der als marktüblich unterstellten Miete. Eine Berücksichtigung der Mindermiete erfolgte nicht, da laut Zwangsverwaltung derzeit eine Mietanpassung auf die marktübliche Miete in Vorbereitung ist. Ein geringfügiger Reparaturstau wurde pauschal wertmindernd berücksichtigt.

Die Beurteilung des Wohnungseigentums erfolgte im Vergleichswertverfahren. Der Vergleichswert wurde in Höhe von gerundet 116.000 € ermittelt.

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

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

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

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, empfehle ich zum Wertermittlungsstichtag, den 08.01.2026, für das

Wohnungseigentum Nr. 38, Slevogtstraße 18, 04159 Leipzig
(187,95/10.000 MEA am Flurstück 89, GB von Möckern, Blatt 3585)

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

116.000 €

in Worten: Einhundertsechszehntausend Euro

8 WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN (Grundbuch Abt. II)

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

GB-Eintragungen Wohnungsgrundbuch von Möckern, GB-Blatt 3585

Zweite Abteilung, lfd. Nr. 1:

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

In diesem Fall handelt es sich allerdings um eine Auflassungsvormerkung für den zwischenzeitlich mit Auflassung eingetragenen Eigentümer der Wohnung. Die Vormerkung ist somit gegenstandslos und kann von Amts wegen gelöscht werden.

Zweite Abteilung, lfd. Nr. 2 und 3:

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

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

9 SCHLUSSBEMERKUNG

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

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

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

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

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

19. Februar 2026

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 08.09.2025, gerichtliches Aktenzeichen: 457 K 210/24;
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.10.2025, Grundbuchamt Leipzig, Wohnungsgrundbuch von Möckern, Blatt 3585;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Verwaltung, SG Grundsatzfragen, Prager Straße 118 - 122, Leipzig vom 11.10.2024 (vom Gericht zur Verfügung gestellt);
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.10.2025, Gemeinde Stadt Leipzig, Gemarkung Möckern, Flurstück 89, Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Kreisfreie Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Burgplatz 1, 04109 Leipzig;
- Auskünfte, Telefonauskünfte/Recherchen: Stadt Leipzig; Gutachterausschuss der Stadt Leipzig; WEG-Verwaltung; Zwangsverwalter; Immobiliendienste;
- Internetrecherchen www.leipzig.de; www.immobilienscout24.de; www.immonet.de; www.immowelt.de; www.capital.de; www.kommunale-immobilienportale.de;
- Zuarbeiten/Unterlagen/Auskünfte Zwangsverwaltung (Mietvertrag, Wirtschaftsplan 2025, Höhe Instandhaltungsrücklage u. a.), Eigentümer (keine); WEG-Verwaltung (Versicherung, Auskünfte offene Forderungen, Hausgeld- und Mietpoolabrechnung, etc.);
- Akteneinsichtnahme im Grundbuchamt Leipzig am 13.10.2025 (GB-Auszug, Teilungserklärung, Nachtrag);
- Fotoaufnahmen und schriftliche Aufzeichnungen des Sachverständigen.

Literaturverzeichnis und Quellenangaben

Wesentliche Rechtsgrundlagen – Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

- BGB Bürgerliches Gesetzbuch, Palandt: Verlag C. H. Beck, 2002;
- BauGB: Baugesetzbuch, Deutscher Taschenbuch Verlag, 35. Auflage, Stand 01. Mai 2003;
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BGBl. Jahrgang 1990, Teil I;
- SächsBO: Sächsische Bauordnung vom 28. Juni 2004;
- ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung - vom 14.07.2021 – BGBl. I, S. 2805 ;
- WertR 2006: Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien und Normalherstellungskosten);
- NHK 2010: Normalherstellungskosten von Gebäuden, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 18.10.2012;
- DIN-Normen: DIN 276 - Kosten im Hochbau; DIN 277 - Berechnung des umbauten Raumes und Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau; DIN 283 - Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen;
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) WoEigG, vom 15.03.1951, Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 5.12.2014 I 1962;

- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – *Richtlinie und Kommentar*“, Sprengnetter GmbH Sinzig, 2. Auflage;
- ZVG: Zwangsversteigerungsgesetz, Zeller/Stöber: Verlag C. H. Beck, 16. Auflage, 1999

Wesentliche Wertermittlungsliteratur

- /1/ **Schmitz; Krings; Dahlhaus; Meisel:** „Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“, Verlag für die Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 25. Auflage;
- /2/ **Kleiber; Simon; Weyers:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger, 3. Auflage 1998;
- /3/ **Simon/Kleiber:** „*Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*“, Luchterhand, 7. Auflage 1996;
- /4/ **Seuß, Hanns:** „Die Eigentumswohnung“, 10. Auflage;
- /5/ **Hintzen, Udo:** „*Die Immobilizarzwangsvollstreckung 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 01.01.2025* ([www.stadtplan.leipzig.de: BORIS-Sachsen.de](http://www.stadtplan.leipzig.de/BORIS-Sachsen.de)); herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung;
- *Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig Stichtag 01.01.2025*), 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 2025 - 2027*“, Stadt Leipzig, Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule; gültig ab 01.07.2025;
- „*IVD – Wohn- und Gewerbeimmobilien Region Sachsen/Sachsen-Anhalt Preisspiegel 2025*“, IVD Mitte-Ost

11 LIEGENSCHAFTSKARTE



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Kreisfreie Stadt Leipzig

Burgplatz 1
04109 Leipzig

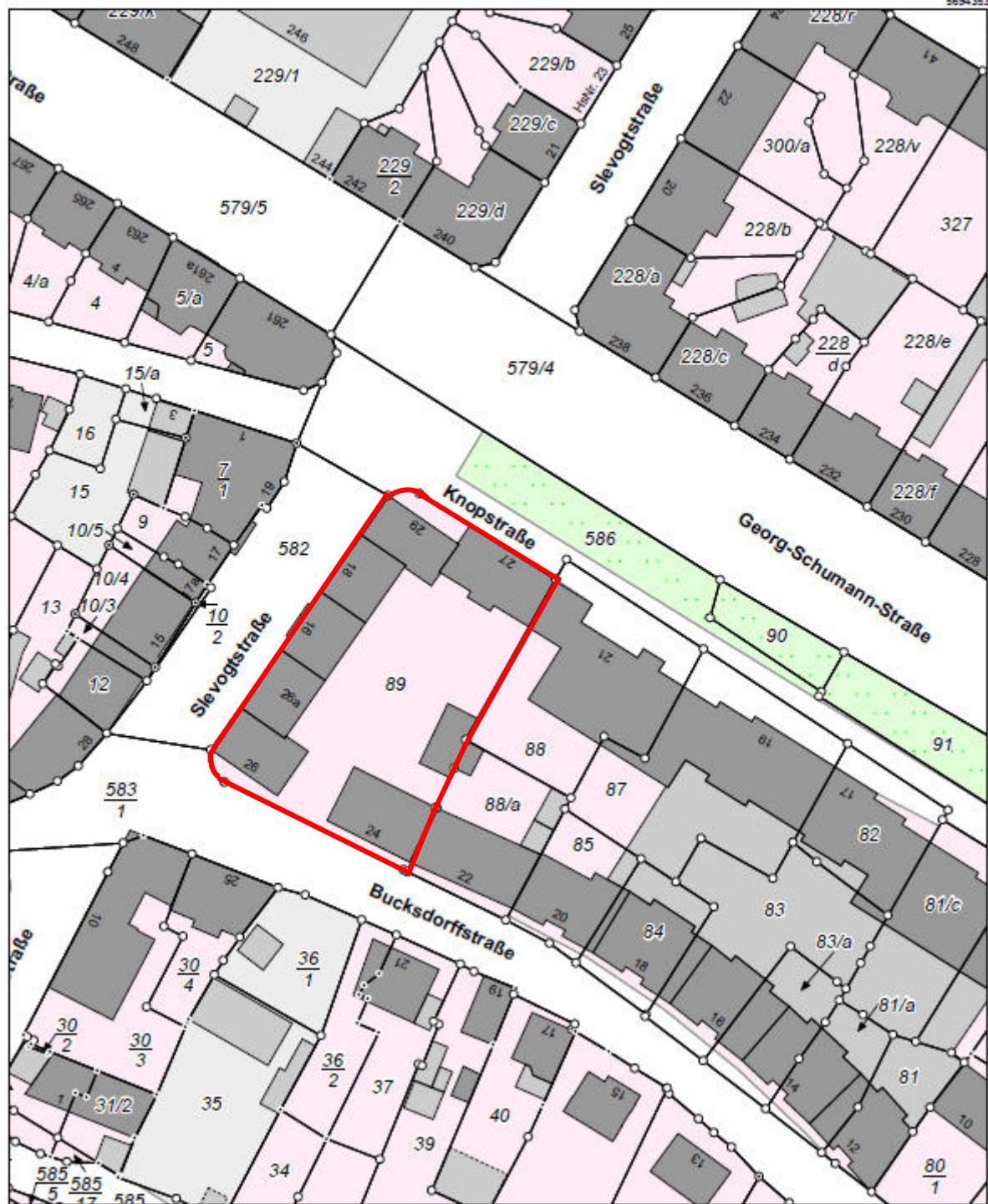
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.10.2025

Flurstück: 89
Gemarkung: Möckern (0423)

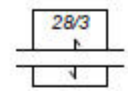
Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig



Maßstab 1:1000 Meter

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

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“) Kartenzeichen und Schrift in Grau Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren	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
Gebietsgrenze  Grenze der Gemarkung  Grenze der Gemeinde  Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt  Grenze des Bundeslandes  Grenze der Bundesrepublik Deutschland	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
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	Geodätische Grundlage Antikthes 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

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/ der Wohnanlage



Slevogtstraße - Richtung Bucksdorffstraße (Süden)



Slevogtstraße - Richtung Knopstraße/ Georg-Schumann-Straße (Norden)

Fotos 3 und 4: Straßensituation vor der Wohnanlage



Knopstraße – Richtung Gustav-Kühn-Straße (Osten)



Bucksdorffstraße – Richtung Gustav-Kühn-Straße (Osten)

Fotos 5 und 6: Ansichten Wohneigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum - GE)



Blick Richtung Knop- (links) und Slevogtstraße (rechts)



Blick Richtung Slevogt- (links) und Bucksdorffstraße (rechts)

Fotos 7 und 8: Hofeinfahrt in der Bucksdorffstraße (GE)



Foto 9: Hauseingang Slevogtstraße 18 (GE)



Fotos 10 und 11: Hauseingangsbereich - Treppe ins Erdgeschoss Slevogtstraße 18 (GE)



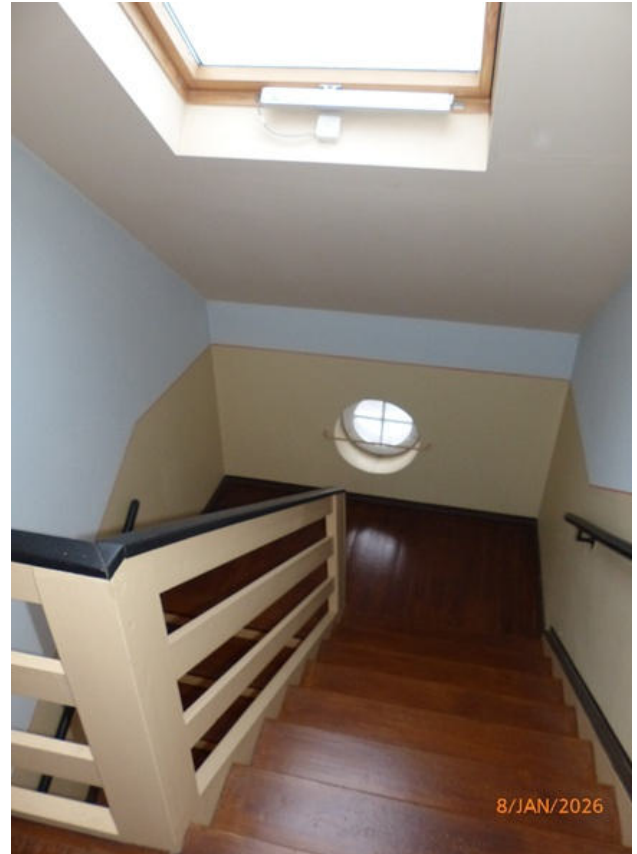
Fotos 12 und 13: Treppenhaus im Erdgeschoss Slevogtstraße 18 (GE)



Fotos 14 und 15: Treppenhaus im 1. Obergeschoss vor WE Nr. 38 (GE)



Fotos 16 und 17: Treppenhaus im Dachgeschoss Slevogtstraße 18 (GE)



Fotos 18 und 19: Treppe zum Keller und Kellergang links (GE)



Fotos 20 und 21: Kellergang vor Kellerabstellraum KAR MKE 4 (GE)



Foto 22: Blick in den Kellerabstellraum MKE 4 (GE)



Foto 23: Hof der Wohnanlage Blickrichtung Norden (GE)



Foto 24: eingehauster Abfalltonnenstellplatz im Hof (GE)



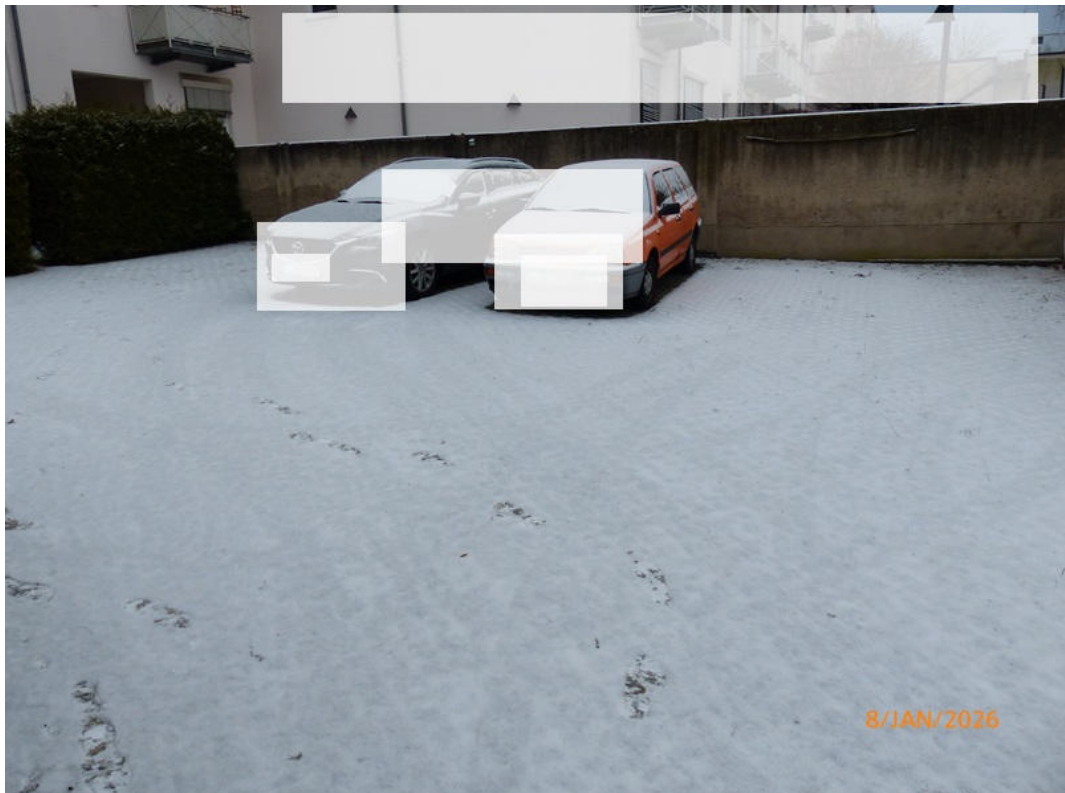
Foto 25: Hof der Wohnanlage – Blickrichtung Süden (GE)



Foto 26: hofseitige Ansicht Slevogtstraße 18, WE Nr. 38 (GE)



Fotos 27 und 28: Pkw-Abstellplätze mit Sondernutzungsrecht (SNR) in der Garage und im Freien (GE)



Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum

Fotos 29 und 30: kleiner Putzschaden im Treppenhaus – 1. OG und verschlissener Fliesenbelag im Hauseingangsbereich Slevogtstraße 18



Fotos 31 und 32: Putzriss in der Fassade – Slevogtstraße 26 a



Fotos 33 und 34: Putzriss in der Fassade – Bucksdorffstraße 24



Foto 35: Riss in der Fassade – Giebel Bucksdorffstraße 26

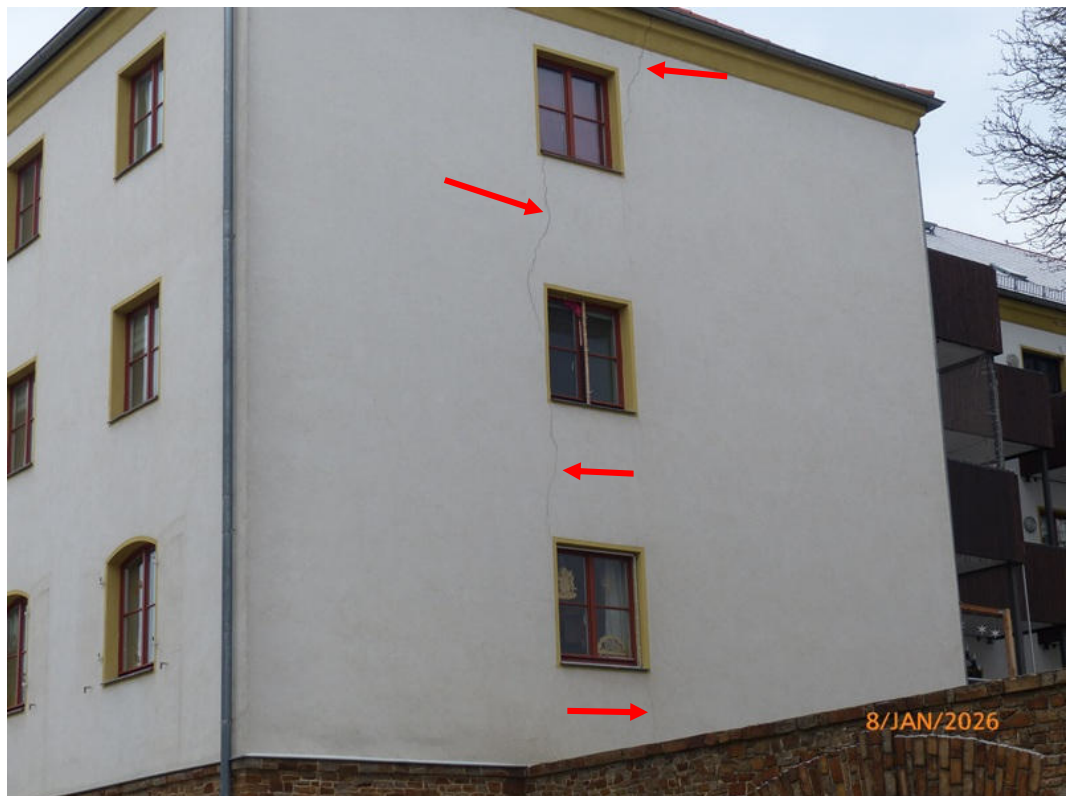


Foto 36: Farbabplatzungen/-auswaschungen – Fassade Knopstraße 29



Fotos 37 und 38: Putzabschürfung Fassade Knopstraße 27

