DIPL.-ING. (FH) FRANK ROTHER
Zertifizierter Sachverständiger nach ISO/IEC EN 17024
Zertifizierungssystem Berufs- und Fachverband EurAS Cert
European Association of Certificated and Qualified Experts, Bahnhofstraße13, A-6600Reutte
Fachbereich: Immobilienbewertung
E-Mail: f.rother@arcor.de

ONLINE-GUTACHTEN

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

Wohnungseigentum Nr. 10

1.022/10.000 MEA am Grundstück Flurstück 803

Michael-Kazmierczak-Straße 42

04157 Leipzig

Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 457 K 316/25

Land:	Freistaat Sachsen
Stadt:	Leipzig
Stadtbezirk:	Nord
Ortsteil:	Gohlis-Mitte

1 KURZZUSAMMENFASSUNG

zum Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 457 K 316/25

Grundbuch von Gohlis (GBA Leipzig), Wohnungsgrundbuch Blatt 3650:
BV Nr. 1: 1.022/10.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 803, Michael-Kazmierczak-Straße 42, Gebäude- und Freifläche zu 440 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.
Diesem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 11 zugewiesen.

Kurzbeschreibung
Gemeinschaftseigentum (GE) Michael-Kazmierczak-Straße 42, 04157 Leipzig: gute Wohnlage im Norden von Leipzig; Bebauung: Mehrfamilienhaus in städtischer Reihenbauweise (Blockrandbebauung), unterkellert, 4-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss; Baujahr um 1900; 1994 Aufteilung in 10 Eigentumswohnungen; Sanierung ca. 1994, Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung; Reparaturstau am GE vorhanden.

Wohnungseigentum Nr. 10: Zwei-Raum-Wohnung mit Flur, Küche, Bad/WC; 1. Dachgeschoss rechts (von Treppe gesehen); Wohnfläche ca. 70,00 m²; Ausstattung: Fußböden Wohnräume, Flur Laminat, Küche Korkbelag, Bad/WC Parkett; Wände und Decken Tapeten und Farbanstrich, Küche mit Wandfliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte, Bad Wandfliesen in den Nassbereichen; mittlerer Wohnwert; Reparaturstau vorhanden; Wohnung zum Bewertungsstichtag vermietet.

Besonderheiten/Abweichungen/ Hinweise:	keine
Rechte/Belastungen/Sonstiges:	- Eintragungen GB Zweite Abteilung: Zwangsversteigerungsvermerk; - keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden
Eigentümer:	XXXXXX
Mieter/Pächter:	XXXXXX
Mietkaution:	laut Mietvertrag vereinbart
Sondereigentumsverwaltung:	Eigentümer
WEG-Verwaltung:	XXXXXX
Gebäudeversicherung:	vorhanden (siehe Pkt. 2.0)
Sonstige offene Forderungen/ Hausgeldrückstände:	vorhanden
Zubehör gem. § 97 BGB/wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/ Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:	Einbauküche (Küchenzeile) ohne zusätzlichen Wert
Sonstige vorgefundene Gegenstände/Fremdeigentum:	Mobiliar und Hausrat der Mieterin
Wertermittlungsstichtag/ Objektbesichtigung:	02. April 2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung, gerichtliches Aktenzeichen: 457 K 316/25, Beschluss/GA-Auftrag vom 27.01.2026

Empfohlener Verkehrswert/ Marktwert

GB von Gohlis, Blatt 3650, Wohnung Nr. 10, Michael-Kazmierczak-Straße 42, Leipzig: **165.600 €**

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 11

4.1 Wohneigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum) 11
4.1.1 Rohbau 12
4.1.2 Ausbau 12
4.2 Wohnungseigentum Nr. 10 (Sondereigentum) 13
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 Wohneigentum Nr. 10 (Sondereigentum) 20

6 WERTERMITTLUNG 21

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 22
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 23
6.2.3 Anpassung der Vergleichskaufpreise 23
6.2.4 Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer) 27
6.2.5 Ermittlung vorläufiger Vergleichswert 29
6.2.6 Marktanpassung 29
6.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) 29
6.2.8 Vergleichswert 32

7 VERKEHRSWERT 32

8 WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN (GRUNDBUCH ABT. II) 33

9 SCHLUSSBEMERKUNG 34

10 UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS 35

11 LIEGENSCHAFTSKARTE 37

12 OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN 39

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 **57 Seiten** und beinhaltet

- 1 Deckblatt mit Foto
- 33 Text- und Berechnungsseiten
- 2 Seiten Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 2 Seiten Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Legende
- 19 Seiten mit 46 Objektfotos

3 Ausfertigungen (**2 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. 10, Michael-Kazmierczak-Straße 42, 04157 Leipzig

Grundbuchangaben

Hinweis: Der Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchamt:	Leipzig
Grundbuch von:	Gohlis
Wohnungsgrundbuch:	**Blatt 3650**

Grundbuch – Bestandsverzeichnis

BV-Nr. 1: **1.022/10.000 – Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Flurstück 803, Michael-Kazmierczak-Straße 42, Gebäude- und Freifläche 440 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung nebst Kellerraum,** im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 3641 bis 3650); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 11.04.1994, Urk.-Nr. 542/94; 27.06.1994, Urk.-Nr. 1029/94; Notar XXXXX in Leipzig; Bezug genommen.
Übertragen von Blatt 1642; eingetragen am 30.08.1994 und bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 16.10.2997.

zu lfd. BV-Nr. 1:
Diesem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 11 zugewiesen; gemäß Bewilligung vom 19.08.1994; Notar XXXX, Leipzig, Urk-Nr. 1369/1994, eingetragen am 14.06.1995 und bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 16.10.1997.

Grundbuch – Erste Abteilung: Eigentümer:	1) XXXXXX
Grundbuch – Zweite Abteilung:	siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens
Grundbuch – Dritte Abteilung:	siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens
Vermietungssituation:	Die Wohnung Nr. 10, Michael-Kazmierczak-Straße 42, 1. Dachgeschoss rechts (von der Treppe gesehen) ist zum Bewertungsstichtag vermietet.
Verwalter Sondereigentum:	Eigentümer
WEG-Verwaltung:	XXXXXX
Monatliche Vorauszahlungen inkl. Erhaltungsrücklage seit 01.01.2026	WE Nr. 10: 383,00 € (davon 68,00 € Erhaltungsrücklage)
Offene Forderungen/ Hausgeldrückstände/ Sonderumlagen:	Laut E-Mail WEG-Verwaltung vorhanden.
Erhaltungsrücklage (ehemals Instandhaltungsrücklage):	87.966,18 € (Stand 30.12.2025) Anteil der WE Nr. 10 (rechnerisch): 8.990,14 €
Erträge aus Gemeinschaftseigentum:	keine bzw. nicht bekannt

Versicherung:	Gebäudeversicherung vorhanden
Grund der Bewertung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zweck der Zwangsversteigerung laut Gutachterauftrag/ Beschluss vom 27.01.2026 durch das Amtsgericht Leipzig, gerichtliches Aktenzeichen: 457 K 316/25.
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	02.April 2026

Objektbesichtigung/Bautenstandsaufnahme:

Die Verfahrensbeteiligten sowie die Mieterin wurden schriftlich vom Objektbesichtigungstermin in Kenntnis gesetzt. Besichtigung, Bauzustands- und Fotoaufnahmen des Sondereigentums sowie des zugänglichen Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus, Keller und Hof) erfolgten am 02.04.2026.

Teilnehmer der Objektbesichtigung: Mieterin (zeitweise), Herr Rother (Sachverständiger).

Der Veröffentlichung von Fotos in der Wohnung wurde durch die Mieterin nicht zugestimmt.

Auskünfte und Unterlagen wurden durch die WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt sowie im Grundbuchamt der Stadt Leipzig beschafft. Der Mietvertrag wurde durch die Mieterin zur Einsichtnahme vorgelegt.

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 Südum-

fahrung 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 Gohlis-Mitte, etwa 3,5 km vom Innenstadtring/Hauptbahnhof entfernt (siehe auch https://www.leipzig.de/stadtplan/).

Der Ortsteil Gohlis erstreckt sich insgesamt über eine Fläche von 5,0 km² und wird in Gohlis-Süd, Gohlis-Mitte und Gohlis-Nord unterteilt. Der Ortsteil *Gohlis-Mitte* erstreckt sich über eine Fläche von 1,0 km² und zählt ca. 17.926 Einwohner (Ortsteilprofil Gohlis-Mitte 2025). Er umfasst den mittleren Teil der Gemarkung Gohlis sowie einen kleinen Teil der Gemarkung Eutritzsch. Er wird umgrenzt vom Viertelsweg und der Baaderstraße im Norden, der Kleist- und der Geibelstraße im Osten, der Magdeburger Eisenbahnlinie im Süden und der Olbrichtstraße im Westen. Hauptverkehrsstraßen sind die Landsberger Straße, die Coppistraße und die Lützowstraße. Charakteristisch für diesen Ortsteil sind dicht bebaute, ruhige Wohngebiete mit Mietshausgruppen und Villen aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts, z. T. Jugendstilbauten. Geschlossene Grüngebiete existieren nicht. Im südwestlichen Bereich des Ortsteils wurden in den letzten Jahren durch die Umnutzung der ehemaligen Kasernenareale der Bundeswehr neue Wohn- und Bürostandorte geschaffen. Es entstanden u. a. neue Wohnquartiere mit denkmalgeschützten Mehrfamilien- und Stadthäusern, Reihenhausanlagen sowie individuellen Einfamilienhausneubauten.

Die Michael-Kazmierczak-Straße verläuft von der Coppistraße in südliche Richtung bis zur Benedixstraße und nördlich bis zur Rudi-Opitz-Straße. Das sanierte Wohngebäude steht auf der östlichen Seite der Michael-Kazmierczak-Straße, unweit der Gottschallstraße. Die unmittelbare Umgebung ist durch ein angrenzendes, neu errichtetes Wohngebäude sowie sanierte mehrgeschossige Wohnhäuser in Blockrandbebauung geprägt.

Das Grundstück ist medientechnisch ver- und entsorgt.

Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Gaststätten sowie Schulen und Kindereinrichtungen sind z. B. in der Coppistraße oder der ca. 1,1 km entfernt gelegenen Georg-Schumann-Straße sowie in der näheren Umgebung fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Die Haltestelle der Straßenbahn Linien 12 ist in der Virchowstraße, der Buslinien 85, 90, N5 und NXL in der Coppistraße in kurzer Zeit fußläufig vom Bewertungsobjekt zu erreichen. Die S-Bahnstationen Leipzig-Coppiplatz (Linien S1 und S10) und Leipzig-Gohlis (S-Bahn Linien S1 und S3) und befinden sich fußläufig etwa 550 m bzw. ca. 800 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Das Stadtzentrum Leipzigs ist mit dem PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 10 Fahrminuten erreichbar.

Die Anbindung an das Nah- und Fernstraßennetz sowie an die Bundesautobahn A 14 (Anschlussstelle Leipzig-Mitte) ist über die Max-Liebermann-Straße (B 6) mit Anschluss an die B 2 (Maximilianallee) in kurzer Zeit gewährleistet.

3.2 Territoriale Einordnung des Grundstückes

Stadt: Leipzig Stadtbezirk: Nord
Ortsteil: Gohlis-Mitte Gemarkung: Gohlis

Lage des *Flurstücks 803:*
östliche Lage im Ortsteil Gohlis-Mitte, nördlicher Bereich der Michael-Kazmierczak-Straße
(siehe auch Auszug aus der Liegenschaftskarte Pkt. 11 d. GA).

Begrenzt wird der Standort:

- nördlich durch die Gottschallstraße
- östlich durch die Etkar-Andrè-Straße
- südlich durch die Coppistraße
- westlich durch die Michael-Kazmierczak-Straße.

3.3 Rechtliche Merkmale

Wohnungsgrundbuch von Gohlis, Blatt 3650
(lt. Grundbuchauszug Stand 15.12.2025):

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:
  Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 457 K 316/25);
  eingetragen am 15.12.2025.

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 ist laut Auskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Verwaltung, Sachgebiet Grundsatzfragen vom 06.01.2026 für das Grundstück Michael-Kazmierczak-Straße 42, Gemarkung Gohlis, Flurstück 803 ***keine Eintragung*** vorhanden.

Altlasten:

Das Grundstück Flurstück 803 ist mit einem Mehrfamilienhaus 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 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 Michael-Kazmierczak-Straße 42 wird nicht in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Leipzig als Kulturdenkmal nach SächsDSchG geführt. (www.denkmalpflege.sachsen.de).
Überschwemmungsgebiet nach Sächsischem Wassergesetz:	Flurstück 803 liegt nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet.
Ortslage:	nördliches Stadtgebiet von Leipzig, Ortsteil Gohlis-Mitte
Charakter der Umgebung:	überwiegend sanierte viergeschossige, vereinzelt neu errichtete Wohnbebauung
Verkehrslage:	Anbindung an das öffentliche Fernstraßennetz (B 6, B 2) und zu den Autobahnen A 9, A 14 und A 38, Eisenbahn (Hauptbahnhof und S-Bahnstationen) vorhanden, öffentlicher Nahverkehr (Straßenbahn, Bus, S-Bahn) fußläufig erreichbar
Straßenzustand/-ausbau/ verkehrstechnische Erschließung:	Anliegerstraße, 30er Zone, Straßenbelag asphaltiert, beidseitig Gehwege, Pkw-Stellplätze am Fahrbahnrand, Straßenbeleuchtung vorhanden
Zufahrt/Zuwegung:	Hauseingang straßenseitig, Zugang zum Hof durch das Treppenhaus bzw. über die Etkar-Andrè-Straße
Erschließungszustand:	Grundstück verkehrs- und medientechnisch voll erschlossen Medien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Abwasser ins städtische Kanalnetz, Telefon, Sat-Anlage
Himmelsrichtung:	Straßenfront/Eingang - Nordwesten, Hofseite Südosten
Grundstücksgestalt:	*Flurstück 803*: unregelmäßiger Zuschnitt (siehe Auszug Liegenschaftskarte);
Topographie:	ebenes Grundstücksgelände auf Straßenniveau

Bodenbeschaffenheit/ Baugrund:	Baugrund- und hydrologische Gutachten lagen nicht vor. Bei der Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund des Grundstückes unterstellt.
Beeinträchtigungen:	nicht erkennbar
Benachbarte störende Betriebe:	nicht erkennbar
Nutzung:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus, überwiegend zur Vermietung (Kapitalanlage), Wohnung Nr. 10 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. Das Wohngebäude befindet sich zur angrenzenden Straße und den Nachbargebäuden in Grenzbebauung, zur Etkar-Andrè-Straße Teilbereich eingefriedet, Zufahrt zu den hofseitigen KFZ-Stellplätzen offen.

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)

Das Grundstück Michael-Kazmierczak-Straße 42 wurde um 1900 mit einem Mietwohnhaus in Blockrandbebauung bebaut.

1994 erfolgte die Aufteilung in 10 Eigentumswohnungen und Gemeinschaftseigentum sowie die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes.

Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss sowie ausgebautem 1. Dachgeschoss. Die Wohnungen sind über ein Treppenhaus ohne Personenaufzug zu erreichen.

Im Kellergeschoss befinden sich die Hausanschlüsse, der Heizungsraum und die jeder Sondereigentumseinheit zugeordneten Kellerabstellräume. Der Zutritt zum Hauseingang erfolgt straßenseitig. Der Hof ist durch das Treppenhaus sowie über die Einfahrt in der Etkar-Andrè-Straße erreichbar.

Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum

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.

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; sonst Holzbalkendecken
Fußböden:	KG Beton, Wohnungen vermutlich Verlegeplatten mit Belag
Treppen:	Kellertreppe einläufige Ziegeltreppe mit Wandhandlauf, ins EG einläufige Kunststeintreppen, Geschosstreppen zweiläufige Holzwangentreppen mit Holztraljengeländer und Wandhandlauf; *TH-Podeste*: Eingangsbereiche und EG Fliesenbelag, OG und DG Holzdielen
Isolierung:	soweit erkennbar überwiegend wirksam
Dach:	Satteldach mit Walmdachbereichen
Dachaufbauten:	Gauben
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Beton-Dachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech, Fallrohre im EG-Bereich Kunststoff.

4.1.2 Ausbau

Fassaden:	straßenseitig Klinker-/Putzfassade, Simsbänder, teilweise Fensterbekrönungen; hofseitig Strukturputzfassade mit Farbanstrich
Fenster:	Keller und Treppenhaus isolierverglaste Holzfenster
Türen:	Hauseingang historische zweiflüglige Holz-Mehrfüllungstür mit Glasausschnitten und Oberlicht; Hoftür teilverglaste Holztür; Kellerabgang historische Holzbrettertür,

	Kellereingang und Heizungsraum Stahlblechtüren; Kellerabstellräume Holzlatten- und Holzbrettertüren; Wohnungsabschlusstüren historische ein- und zweiflüglige Holz-Mehrfüllungstüren, im EG mit Glasausschnitten
Innenputz:	überwiegend Glattputz
Wand-/Deckenbehandlung:	Farbanstrich
vorhandene Medien:	Elektroenergie, Erdgas, Abwasser, Trinkwasser, Telefon, SAT-Anlage (laut Mieterin)
Heizung:	zentral über Gasheizungsanlage
Warmwasseraufbereitung:	zentral über Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher
Abwasserentsorgung:	städtisches Kanalsystem
Elektroinstallation:	im Keller Aufputz-, sonst überwiegend Unterputzinstallation
Besondere Bauteile:	hofseitig vorgeständerte Balkonanlagen (Metallkonstruktion mit Beton-Bodenplatte)
Besondere technische Einrichtungen:	- RWA-Anlagen im Treppenhaus - Türöffner- und Wechselsprechanlage - Briefkastenanlage im Treppenhaus.

4.2 Wohnungseigentum Nr. 10 (Sondereigentum)

Vorbemerkung

Sondereigentum ist nach dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ein dem Volleigentum weitgehend gleichgestelltes Recht an einer Wohnung (Eigentumswohnung). Das Sondereigentum kann auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. Geschäftsräumen, Werkstätten, Lagerräumen, Arztpraxen, Garagenstellplätzen usw.) bestehen.

Die rechtliche Grundlage für das Sondereigentum ist § 5 des WEG:

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.
(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.

Der konkrete Umfang des Sondereigentums ist in der Regel genau in der Teilungserklärung der Wohn- und/oder Teileigentumsanlage definiert. Zum Sondereigentum gehören im Allgemeinen die Räume der Wohnung (einschließlich Bodenbeläge, Tapeten, Einbaumöbel, nicht tragende Wände innerhalb der Wohnung und Sanitärinstallationen) sowie ggf. noch weitere Räume außerhalb der abgeschlossenen Wohnung wie Kellerraum und Dachboden

Baubeschreibung Sondereigentum

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

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

Die **Eigentumswohnung Nr. 10** befindet sich im 1. Dachgeschoss von der Treppe gesehen auf der rechten Seite.

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlag; Fensterbänke innen Werzalit, außen Blech
Türen:	historische Mehrfüllungstüren, Küchentür noch mit historischem Kastenschloss
Innentreppe:	keine vorgesehen
Fußbodenbeläge:	Wohnräume und Flur Laminat mit unterschiedlichem Dekor, Bad/WC Parkett, Küche Korkbelag
Deckenbehandlung/ Wandbehandlung:	Decken Tapete mit Farbanstrich; Wände Tapeten mit Farbanstrich, Küche mit Wandfliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte, Bad/WC Nassbereiche in unterschiedlichen Höhen gefliest
Heizung:	Beheizung der Räume über Kompaktheizkörper mit Thermostatventil, Bad mit Handtuchheizkörper; Wärmemengenzähler vorhanden
Warmwasseraufbereitung:	zentral
Elektrik:	Unterputzinstallation, Türöffner- und Gegensprechanlage
Sanitärbereich: sanitäre Ausstattung:	Tageslichtbad/WC: Badewanne, Waschbecken, wandhängendes WC in Vorwandinstallation; *Badzubehör:* 2 Handtuchhalter, Papierrollenhalter, laut Mieterinangabe befindet sich eine faltbare Duschtrennwand für die Badewanne im Keller der Wohnung; Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden
Besondere Bauteile:	hofseitiger Balkon (Beton-Kragplatte mit Fliesenbelag, Stahlgeländer)
Besondere technische Einrichtungen:	keine
Zubehör gem. § 97 BGB/ wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/ Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:	Küchenzeile (Flachstrecke mit Elektroherd, 4 Kochplatten ohne Dunstabzugshaube, Edelstahlspüle, Hochschrank mit Kühlschrank, zwei Hängeschränke); kein zusätzlicher Wert
Fremdeigentum/ sonstige vorgefundene Gegenstände:	Mobiliar und Hausrat der Mieterin.

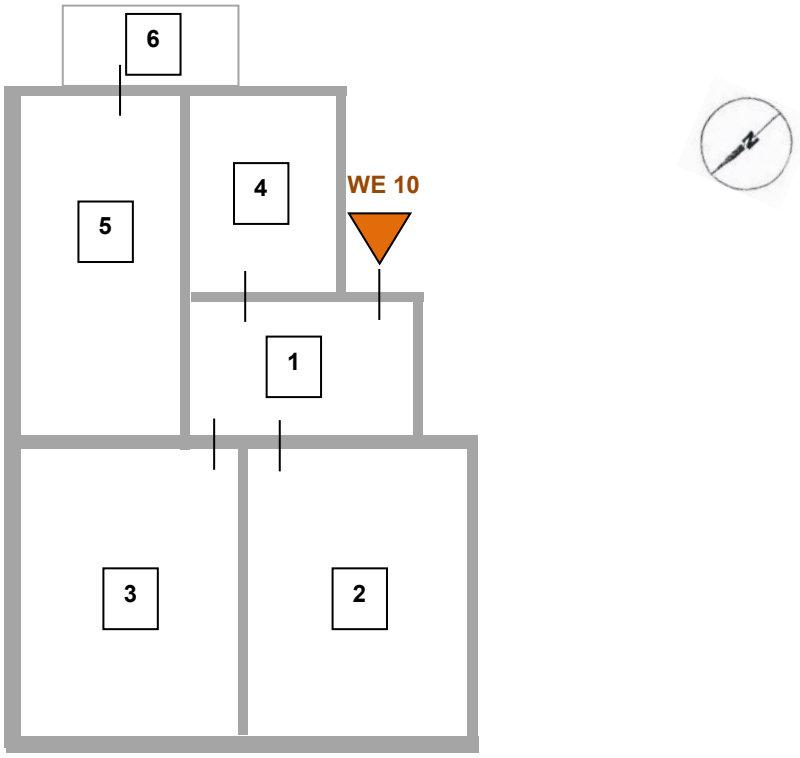
Aufteilung der Zwei-Raum-Wohnung und Lage der Räume

Wohnung Nr. 10 – 1. Dachgeschoss rechts
(siehe Grundriss-Skizze)

1) Eingangsbereich/Flur
2) Zimmer 2*: Nordwesten (straßenseitig)
3) Zimmer 1*: Nordwesten
4) Bad/WC: Südosten (hofseitig)
5) Küche: Südosten
6) Balkon (Zugang über die Küche): Südosten

*Wohnraumbezeichnung entsprechend Teilungserklärung

Grundriss-Skizze* Wohnung Nr. 10
(*wurde durch den Sachverständigen unmaßstäblich erstellt)



Michael-Kazmierczak-Straße

Der laut Aufteilungsplan zur Wohnung gehörende ***Kellerraum Nr. 10*** befindet sich im Kellergeschoss, von der Kellertreppe gesehen rechter Gang, erster Keller auf der rechten Seite, zum Hof gelegen.

Grundrisslösung und Raumhöhen

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

Die Raumhöhen in der Wohnung sind mit ca. 2,69 m (Bad/WC) bis zu ca. 2,81 m (Wohnen) zweckentsprechend und zeitgemäß.

In der Teilungserklärung sind keine Angaben zu Wohnflächen enthalten. Die Wohnfläche wurde durch die WEG-Verwaltung und im Mietvertrag mit rund 70,00 m² angegeben.

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

	Wohnfläche (ca. m²)
Flur	7,25
Wohnen	17,85
Schlafen	18,25
Bad/WC	8,75
Küche	14,45
Balkon (5,40 x 0,50)	2,70
	69,25

Die durch Grobaufmaß ermittelte Wohnfläche liegt ca. 1 % unter der Flächenangabe der WEG-Verwaltung und im Mietvertrag.

Das Grobaufmaß erfolgte im bewohnten/möblierten Zustand. Auf Grund der geringen Abweichung wird die **Wohnfläche** im Weiteren entsprechend Mietvertrag mit ca. **70,00 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

Der Wohnung Nr. 10 wurde das Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 11 im Hof zugewiesen. Die Kennzeichnung im Hof erfolgte allerdings mit der der zugehörigen Wohnungs-Nr. 10. Der Stellplatz ist von der Hoftür des MFH Richtung Etkar-Andrè-Straße gesehen, der erste auf der rechten Seite.

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:** Grenzbebauung zur Michael-Kazmierczak-Straße und giebelseitig zu den Nachbargebäuden; hofseitig Teilbereiche Doppelstegmatten- und Maschendrahtzaun; zur Etkar-Andrè-Straße Teilbereich Maschendrahtzaun mit Thujahecke, Grundstückseinfahrt von der Etkar-Andrè-Straße mit abschließbarer Kette;

- **Grundstücks- und Wegebefestigung:** Hof und PKW-Stellplätze mit SNR sowie Stellplatz für Abfallbehälter Betonsteinpflaster;

- **Sonstiges**: im Hof Metall-Fahrradständer, Rabatten mit Zierstrauchbepflanzung.

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 des Wohngebäudes sowie der baulichen Außenanlagen erfolgte ca. 1994.

Bei der Sanierung wurden u. a. die Dacheindeckung und die Dachentwässerung erneuert, eine Wohnung im Dachgeschoss (DG links – von der Treppe gesehen) neu ausgebaut sowie die Fassaden instand gesetzt. Hofseitig wurden Balkons angebaut. Alle Fenster im Objekt wurden neu eingebaut. Holzbauteile wie die Geschosstreppen einschließlich Geländer und die historischen Türen im Objekt wurden instand gesetzt und malermäßig überarbeitet. Der Farbanstrich im Treppenhaus wurde erneuert. Die elektro-, sanitär- und heizungstechnischen Installationen wurden soweit erkennbar vollständig erneuert. Im Keller wurde eine neue zentrale Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung eingebaut. Der Kellerfußboden wurde betoniert, der Putz an den Kellerwänden ausgebessert und gestrichen.
Laut Energieausweis wurde 2018 die Heizung im Keller erneuert.

Die Außenanlagen wurden soweit erkennbar erneuert bzw. instandgesetzt.

Zum Ortstermin konnten das Treppenhaus und der Keller sowie der Hof des Grundstücks betreten und besichtigt werden.

Gebäude und bauliche Außenanlagen machen zum Ortstermin einen guten bis befriedigenden baulichen Eindruck. Das Grundstück 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**	**0**
Modernisierung der Fenster und Außentüren	**2**	**0**
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	**2**	**0**
Modernisierung der Heizungsanlage	**2**	**1,5**
Wärmedämmung der Außenwände	**4**	**0**
Modernisierung von Bädern	**2**	**0**
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	**2**	**0**
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	**2**	**0**
		1,5

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

Der Sanierungsgrad ergibt sich nach Anlage 2 ImmoWertV wie folgt:

Sanierungsgrad	Punkte max.	Punkte
1	nicht saniert	0 bis1
2	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	18 bis 20

Damit entspricht das Objekt einem Sanierungsgrad 2.

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

- *Fassaden:* Die Fassaden weisen straßen- und hofseitig vor allem im nördlichen Gebäudebereich überwiegend vertikale Mauerwerksrisse auf. Laut WEG-Verwaltung handelt es sich hier um Setzungsrisse, die im Jahr 2018 auf Grund von Trockenheit vom damals noch unbebauten Nachbargrundstück ausgehend entstanden sind und die auch in den Wohnungen und zum Teil an den Innenwänden sichtbar sind. Straßenseitig sind die Fensterbekrönungen und Unterseiten der Fensterbänke verschmutzt. Die hofseitige Fassade hinterlässt insgesamt einen mehr oder weniger verschmutzten Eindruck. Stellenweise sind kleinere Putzabplatzungen vorhanden. Auf den Unterseiten der obersten zwei Balkonplatten (linke Gebäudeseite vom Hof aus gesehen) sind deutliche Farbabplatzungen in Folge Nässeeinwirkung erkennbar.

- *Dach:* Am straßenseitigen Dachkasten sind Nässespuren (kleinere Abplatzungen des Farbanstrichs) sichtbar.

- *Treppenhaus:* Die Wände im ingangsbereich weisen stellenweise Putz-/Farbabplatzungen, im Hoftürbereich Farb-/Putzabplatzungen sowie Aussalzungen auf. An den Wetterschenkeln der Treppenhausfenster sowie den straßenseitigen Fenstern der WE Nr. 10 sind Farbabplatzungen vorhanden. Stellenweise sind Rissbildungen an den Wänden erkennbar (siehe dazu auch Fassaden).

- *Kellergeschoss:* An der Gewölbedecke im Bereich unterhalb der hofseitigen Treppe sind Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.

Laut E-Mail der WEG-Verwaltung vom 24.03.2026 gibt es derzeit keine laufenden Investitionsmaßnahmen. Eine Risssanierung ist geplant, der Zeitraum und die Kostenhöhe sind aber noch nicht bekannt.

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. 2.0 im GA).

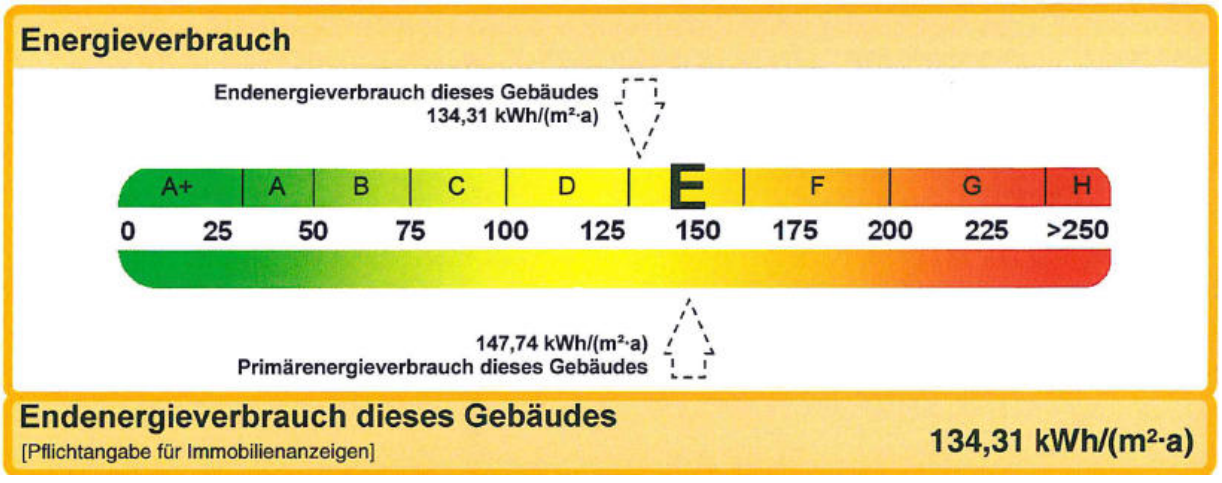
In dieser Wertermittlung wird die Beseitigung des vorhandenen Reparaturstaus im Rahmen der laufenden Instandhaltung unter Einbeziehung der vorhandenen Erhaltungsrücklage unterstellt. Auf Grund der momentan nicht einschätzbaren Kostenhöhe der geplanten Rissanierung der Fassaden wird vorsorglich eine zusätzliche 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 das Wohngebäude wurde ein Energieausweis gemäß EnEV am 18.09.2019 (gültig bis 19.08.2029) erstellt.

Im Energieausweis wird ein *Endenergieverbrauch* in Höhe von 134,31 *KWh/(m²a)* und ein Primärenergieverbrauch von 147,74 kWh/(m²a) ausgewiesen.



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Empfehlungen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind laut Energieausweis nicht möglich.

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

5.2 Wohneigentum Nr. 10 (Sondereigentum)

Die zu bewertende Wohnung wurde um 1994 saniert und modernisiert. Es wurden unter anderem die heizungs-, elektro- und sanitärtechnischen Installationen, die sanitären Einrichtungsgegenstände und Fußbodenbeläge neu eingebaut bzw. erneuert.

Die Eigentumswohnung Nr. 10 ist zum Bewertungsstichtag vermietet und befindet sich augenscheinlich überwiegend in einem guten bis befriedigenden baulichen Zustand.

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

- Die historischen Mehrfüllungstüren der Räume und des Wohnungseingangs sind verzogen, die Füllungen teilweise gerissen. Am Türrahmen von Zimmer 1 sind im Bereich des Schließblechs Farbabplatzungen und über dem Schließblech ein senkrechter Riss im Türrahmen erkennbar. Über dem Türsturz von Zimmer 1 (Blickrichtung zum Flur) ist auf der linken Seite ein senkrechter Riss Richtung Decke vorhanden. Weiterhin ist im Zimmer 1 die Trockenbauverkleidung der Giebelwand zum Nachbarhaus im Ixel zur straßenseitigen Außenwand abgerissen.

- Die Wetterschenkel der straßenseitigen Fenster (Gemeinschaftseigentum) weisen Farbabplatzungen auf.

- Im Bad ist ein Fugenriss über der Wanne in Verlängerung der rechten Fensterlaibung erkennbar.

- Der Balkon ist von der Küche über zwei geflieste Stufen erreichbar. Die Längsfuge auf der Trittfläche der unteren Stufen ist augenscheinlich gerissen.

- An der Decke des Abstellraums im Treppenhaus (ehemaliges Podest-WC) ist ein größerer Putzschaden vorhanden.

Laut Aussage der Mieterin sind die Fenster der Wohnung undicht, verzogen und schließen schlecht (müssen offensichtlich durch einen Fachbetrieb nachjustiert werden). Die Trockenbauverkleidung der Giebelwand in der Küche sowie der Fußboden in Küche und Bad schwingen laut Mieterin bei starkem Verkehr auf der Straße, oder wenn Mieter in der Wohnung unter WE Nr. 10 Wäsche schleudern, merkbar.

Die Mängel bestehen demnach seit Einzug im November 2013. Im Zusammenwirken mit dem Mieterverein Leipzig e. V. wurde die Bruttomiete soweit ersichtlich seit März 2014 unter Fristsetzung zur Beseitigung der Mängel durch den Eigentümer um 10 % gemindert.

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 pauschale Wertminderung für Reparaturstau am Sondereigentum als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht (siehe Pkt. 6.2.7).

6 WERTERMITTLUNG

Definition und Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens im Bewertungsfall

Für die Bewertung des zu beurteilenden Sondereigentums 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 Zeitpunk-

ten 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 11 Kaufpreise vergleichbarer Objekte (siehe anonymisierte Tabelle unten) mit folgenden Suchkriterien recherchiert und zur Verfügung gestellt:

Bezirk Nord, Ortsteil Gohlis-Mitte
Eigentumswohnungen im Wiederverkauf,
Kaufdatum ab 01.02.2025,
Baujahr vor 1945, sanierter Altbau, Sanierungsjahre 1994 bis 2005,
Wohnfläche ca. 60 m² bis 85 m²,
mit Balkon, kein Erdgeschoss, Verkauf nur von Privat.

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

Kauffall-Nr.	Datum MM/JJ	Straße	Baujahr	San.-zeitpunkt	Lage*1	B/T*2	Etage	vermietet	Wfl. (m²)	KP €/m² Wfl.
1	02/25	Etkar-Andrè-Straße	1919	1999	gut	B	3. OG	ja	62	2.355
2	02/25	Michael-Kazmierczak-Straße	1905	1998	gut	T	DG	ja	68	2.059
3	03/25	Heinrich-Budde-Str.	1915	1998	gut	B	3. OG	ja	83	2.470
4	03/25	Dietzgenstraße	1885	1999	gut	B	3. OG	ja	80	2.250
5	04/25	Sassstraße	1900	2005	gut	B	DG	ja	62	2.016
6	07/25	Lützowstraße	1905	1998	gut	B	3. OG	ja	64	2.234
7	07/25	Otto-Adam-Straße	1911	1995	gut	B	3. OG	ja	79	2.405
8	11/25	Michael-Kazmierczak-Straße	1900	1996	gut	B	1. OG	ja	72	2.569
9	12/25	Otto-Adam-Straße	1911	1995	gut	B	1. OG	ja	67	2.291
10	01/26	Heinrich-Budde-Str.	1915	1996	gut	B	1. OG	ja	64	1.875
11	02/26	Dietzgenstraße	1910	1998	mittel	B	2. OG	ja	74	3.234
Ø										*2.342*
BO	02/26	Michael-Kazmierczak-Straße	1900	1994	gut	B	DG	ja	70	

*1 Lageeinstufung in Anlehnung Wohnlagenkarte Mietspiegel Leipzig 2025 - 2027
*2 B = Balkon, T = Terrasse, o = ohne, n. b. = nicht bekannt

Alle Kauffälle befinden sich im Stadtbezirk Nord (Ortsteil Gohlis-Mitte), außerhalb von Sanierungsgebieten und haben keinen PKW-Stellplatzanteil.

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 an den Wertermittlungsstichtag

Die Vergleichskauffälle verteilen sich über einen Zeitraum von Februar 2025 bis Februar 2026. Für die untersuchten Kauffälle wird in der Zeitspanne zwischen Vertragsdatum und dem Wertermittlungsstichtag ein konjunkturell bedingter Einfluss unterstellt.

Gemäß den Auswertungen der Grundstücksmarktberichte für Leipzig Stichtage 01.01.2025 und 01.01.2026 ist der Durchschnittspreis pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen im sanierten Altbau (Wiederverkauf, Sanierungsjahrgruppe 1991 – 2009), ohne Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil, in der gesamten Stadt Leipzig im Durchschnitt um ca. 7,6 % von 2.609 €/m² auf 2.808 €/m² gestiegen. Auf Grund der gegenwärtigen Marktsituation wird im Folgenden eine zukünftige jährliche Preisentwicklung von ca. 8 % p. a. (= ca. 0,67 % p. M.) unterstellt. Daraus ergibt sich der Korrekturfaktor (K_1) wie folgt:

K_1 = Diff. Zeitraum (in Monaten) x 0,67/100 + 1

Kauffall-Nr.	Vertragsdatum Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragsdatum und Wertermittlungsstichtag (04/2026) in Monaten	K_1
1	02/25	14	1,09
2	02/25	14	1,09
3	03/25	13	1,09
4	03/25	13	1,09
5	04/25	12	1,08
6	07/25	9	1,06
7	07/25	9	1,06
8	11/25	5	1,03
9	12/25	4	1,03
10	01/26	3	1,02
11	02/26	2	1,01

2) Anpassung Wohnlage

Die Wohnlage für die jeweiligen Grundstücke ist in der aktuellen Wohnlagenkarte zum Leipziger Mietspiegel 2025-2027 entsprechend dargestellt. Zehn Vergleichskaufpreise liegen demnach in guter, ein Vergleichskaufpreis in mittlerer Wohnlage.

Der Vergleichskauffall (11) in mittlerer Wohnlage liegt allerdings in diesem Fall preislich bereits erheblich über dem Durchschnittspreis der Kauffälle in guter Wohnlage. Aus diesem Grund wird hier auf eine Anpassung der Wohnlage verzichtet.

Korrekturfaktor K_2 = 1,00

3) Anpassung Geschosslage

Im Grundstücksmarktbericht (GMB) Stichtag 01.01.2026 wurden Kaufpreisuntersuchungen nach Geschosslagen für Eigentumswohnungen sanierter Altbau, Wiederverkauf, ohne Stellplatz mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Geschosslage	Kaufpreis €/m² (Mittelwert)	Umrechnungskoeffizient
EG	2.776	0,97
OG	2.861	1,00
DG/Staffel	2.891	1,01
Maisonette	3.197	1,12
Penthouse	-	-

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dachgeschoss. Zwei Vergleichskauffälle befinden sich ebenfalls in Dachgeschosslage, neun Kauffälle in Obergeschosslage.

Der Korrekturfaktor K_3 ergibt sich aus dem Quotienten der Umrechnungskoeffizienten (UK) des Bewertungs- und des Vergleichsobjekts.

Kauffall-Nr.	Bewertungsobjekt		Vergleichsobjekt		Korrekturfaktor K_3
	Geschosslage	UK	Geschosslage	UK	
1	DG	1,01	3. OG	1,0	1,01
2	DG	1,01	DG	1,01	1,0
3	DG	1,01	3. OG	1,0	1,01
4	DG	1,01	3. OG	1,0	1,01
5	DG	1,01	DG	1,01	1,0
6	DG	1,01	3. OG	1,0	1,01
7	DG	1,01	3. OG	1,0	1,01
8	DG	1,01	1. OG	1,0	1,01
9	DG	1,01	1. OG	1,0	1,01
10	DG	1,01	1. OG	1,0	1,01
11	DG	1,01	2. OG	1,0	1,01

4) Anpassung Baujahr

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

Korrekturfaktor K_4 = 1,00

5) Anpassung Denkmalschutz (DSch)

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen enthalten. 10 der Vergleichsobjekte sind Kulturdenkmal und stehen unter Denkmalschutz (DSch), ein Objekt nicht (DSch - wurde in der Tabelle oben „Auskunft KP-Sammlung“ aus Platzgründen nicht dargestellt). Ein nennenswerter Werteinfluss durch die Denkmaleigenschaft ist bei Verkäufen bereits sanierter Objekte auf Grund der nicht mehr möglichen Abschreibung nach § 7i Einkommenssteuergesetz ohnehin nicht erkennbar. Aus diesem Grund ist eine diesbezügliche Anpassung nicht erforderlich.

Korrekturfaktor K_5 = 1,00

6) 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 (m²)	Kaufpreis €/m² (Mittelwert)	UK
< 35	3.102	1,13
35 bis < 45	2.662	0,97
45 bis < 60	2.721	0,99
60 bis < 75	2.749	1,00
75 bis < 100	2.968	1,08
100 bis < 125	3.190	1,16
125 bis < 150	3.745	1,36
ab 150	3.948	1,44

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

Kauffall-Nr.	Bewertungsobjekt		Vergleichsobjekt		Korrekturfaktor
	Wfl.in m²	UK	Wfl. in m²	UK	K_6
1	70	1,00	62	1,00	1,00
2	70	1,00	68	1,00	1,00
3	70	1,00	83	1,08	0,93
4	70	1,00	80	1,08	0,93
5	70	1,00	62	1,00	1,00
6	70	1,00	64	1,00	1,00
7	70	1,00	79	1,08	0,93
8	70	1,00	72	1,00	1,00
9	70	1,00	67	1,00	1,00
10	70	1,00	64	1,00	1,00
11	70	1,00	74	1,00	1,00

7) Anpassung Balkon/Loggia/Terrasse

Das Vorhandensein von Balkon, Loggia oder Terrasse wirkt sich auf den Kaufpreis in der Regel werterhöhend aus. Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Balkon, zehn Vergleichsobjekte haben ebenfalls einen Balkon, ein Vergleichsobjekt verfügt über eine Dachterrasse. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Korrekturfaktor K_7 = 1,00

8) 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 Wohnungseigentum 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.

Das Bewertungsobjekt sowie alle Vergleichskauffälle sind vermietet. Eine diesbezügliche Anpassung ist somit ebenfalls nicht erforderlich.

Korrekturfaktor K_8 = 1,00

9. Anpassung Sanierungszeitpunkt

Die Kaufpreise für Objekte deren Sanierungszeitpunkt länger zurück liegen, siedeln sich in der Regel unterhalb der Kaufpreise von Objekten an, deren Sanierungszeitpunkt weniger lang zurück liegt, da die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen mit zunehmendem Zeitraum nach der Sanierung ansteigen.

Die ausgewerteten Kaufpreise für sanierte Eigentumswohnungen werden deshalb im GMB in drei Sanierungsjahrgruppen (1991 bis 2009, 2010 bis 2019 und 2020 bis 2022) untergliedert. Eine Kaufpreisdifferenzierung innerhalb der Sanierungsjahresgruppen erfolgte nicht. Das Bewertungsobjekt wurde um 1994 saniert. Die Vergleichsobjekte wurden zwischen 1995 und 2005 saniert und liegen damit alle in der Sanierungsjahrgruppe 1991 bis 2009. Eine diesbezügliche Anpassung erfolgt aus diesem Grund nicht.

Korrekturfaktor K_9 = 1,00

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

Kauf-fall-Nr.	Kauf-preise (€/m² Wfl.)	K_1 Stich-tag	K_2 Wohn-lage	K_3 Geschoss-lage	K_4 Bau-jahr	K_5 DS	K_6 Wohnungs-größe	K_7 Balkon/ Terrasse	K_8 Verfüg-barkeit	K_9 San.-zeitpunkt	Kaufpreise korrigiert Xi (€/m² Wfl.)
1	2.355	1,09	1,0	1,01	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.593
2	2.059	1,09	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.244
3	2.470	1,09	1,0	1,01	1,0	1,0	0,93	1,0	1,0	1,0	2.529
4	2.250	1,09	1,0	1,01	1,0	1,0	0,93	1,0	1,0	1,0	2.304
5	2.016	1,08	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.177
6	2.234	1,06	1,0	1,01	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.392
7	2.405	1,06	1,0	1,01	1,0	1,0	0,93	1,0	1,0	1,0	2.395
8	2.569	1,03	1,0	1,01	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.673
9	2.291	1,03	1,0	1,01	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.383
10	1.875	1,02	1,0	1,01	1,0	1,0	1,0	1,0	1.0	1,0	1.932
11	3.243	1,01	1,0	1,01	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3.308
$\bar{x}$	2.342										**2.448**

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

6.2.4 Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer)

Der arithmetische Mittelwert aller angepassten Vergleichskaufpreise wurde mit 2.448 €/m² festgestellt.

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

Die Standardabweichung ermittelt sich nach der Formel:

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

X_i = angepasster Kaufpreis
n = Anzahl der Werte

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

Kauffall-Nr.					Xi
1					2.593
2					2.244
3					2.529
4					2.304
5					2.177
6					2.392
7					2.395
8					2.673
9					2.383
10					1.932
11					3.308
Mittel $\bar{x}$	**€/m²**				**2.448**
Stabwe s	€/m²				351
einf. Interv. $\bar{x} \pm s$	€/m²	Min	2.097	Max	2.799
dopp. Interv. $\bar{x} \pm 2s$	**€/m**	**Min**	**1.746**	**Max**	**3.150**

Die doppelte Standardabweichung beträgt in diesem Fall 702 €/m² (2 x 351 €/m²). Damit liegen ca. 95 % aller Kauffälle zwischen 1.746 €/m² und 3.150 €/m².

Der Kaufpreis Nr. 11 liegt außerhalb der Ausschlussgrenzen und kommt somit als Vergleichspreis nicht mehr in Betracht.

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

Kauffall-Nr.					Xi
1					2.593
2					2.244
3					2.529
4					2.304
5					2.177
6					2.392
7					2.395
8					2.673
9					2.383
10					1.932
11					----
Mittel $\bar{x}$	**€/m²**				**2.362**
Stabwe s	€/m²				215
einf. Interv. $\bar{x} \pm s$	€/m²	Min	2.147	Max	2.577
dopp. Interv. $\bar{x} \pm 2s$	**€/m**	**Min**	**1.932**	**Max**	**2.792**
Variationskoeffizient V					0,09102456

Der Mittelwert $\bar{x}$ (= Vergleichspreis) aus allen angepassten und um sogenannte Ausreißer bereinigten Kaufpreise beträgt damit 2.362 €/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 $\overline{x}$:

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

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 $\overline{x}$ = 2.362 €/m².

Der Variationskoeffizient von gerundet 0,091 (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. 10 ergibt sich wie folgt:

2.362 €/m² Wfl. x 70,00 m² = 165.340 €, gerundet **165.300 €**.

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
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

1. Besondere Ertragsverhältnisse

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

Die ***Eigentumswohnung Nr. 10, Michael-Kazmierczak-Straße 42***, ***Leipzig***, 1. Dachgeschoss rechts ist laut Mietvertrag vom 25./28.10.2013 seit dem 01.12.2013 auf unbestimmte Zeit vermietet. Als Bestandteile der Mietsache sind 2 Zimmer, Küche mit Einbauküche, Bad, Diele, Balkon, Abstellkammer (Halbeetage), Kellerabstellraum und Fahrzeugstellplatz im Hof ausgewiesen.

Die Größe der Wohnung wurde mit 70 m² (gemäß Bauunterlagen) vereinbart. Die monatliche Netto-Kaltmiete wurde in Höhe von 420,00 € (ca. 6,00 €/m²) zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 175 € vereinbart. Laut Mieterin wurde die Bruttomiete seit März 2014 wegen nach wie vor bestehender Mängel um 10 % von 595,00 € auf 535,40 € gemindert und wird bis heute gezahlt. Eine Mietanpassung der Netto-Kaltmiete sowie der Nebenkostenvorauszahlung seit Mietbeginn erfolgte demnach laut Mieterin bis heute nicht.

Eine Mietkaution wurde im Mietvertrag mit 820,00 € vereinbart und laut Schreiben des Mietverein Leipzig e. V. vom 27.02.2014 an den Eigentümer durch die Mieterin überwiesen. Informationen über den Verbleib der Kaution wurden nicht vorgelegt.

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 Mietspiegels 2025-2027 (gültig ab 01.07.2025) befindet sich das Bewertungsobjekt in einer guten Wohnlage.

Der Wohnwert[1] des Bewertungsobjektes laut IVD-Preisspiegel 2025 ist als Mittel zu beurteilen.

[1]Erläuterungen 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.

- Einfacher Wohnwert: Nicht modernisiertes, jedoch instandgehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z. B. Typ „Siedlungshaus“. Bei EFH: Wohnfläche ca. 100 m².

- 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.

Ermittlung Wohnraummiete

Unter Zugrundelegung des Leipziger Mietspiegels 2025-2027 ermittelt sich für die zu bewertende Wohnung eine Mietspanne von 6,89 €/m² bis 8,57 €/m², bei einem Mittelwert von 7,75 €/m².

Durch die WEG-Verwaltung wurde für vier im Objekt verwaltete Wohnungen eine Mietspanne von 7,00 €/m² und 8,50 €/m² angegeben. Diese Werte entsprechen der oben durch den Mietspiegel ermittelten Spanne.

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

Ausgehend vom Leipziger Mietspiegel sowie der vorgefundenen Einflussgrößen wird für die ***Wohnung Nr. 10*** zum Bewertungsstichtag nach Beseitigung der vorhandenen Mängel eine ***marktübliche Wohnungsmiete*** von ca. 7,75 €/m² unterstellt.

Die derzeit zu zahlende Kaltmiete (ohne Mietminderung 6,00 €/m²) wurde laut Mieterin seit 2013 nicht angepasst und könnte somit kurzfristig (nach Beseitigung der Mietminderungsgründe) auf 6,90 €/m² (+ 15 %*) angehoben werden. Voraussetzung ist die Zustellung des begründeten Mieterhöhungsverlangens drei Monate vor in Kraft treten der geplanten Mieterhöhung. Innerhalb dieser Zeit wird bewertungstheoretisch die Beseitigung der mietminderungsbegründenden Mängel unterstellt!

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

Die Anhebung auf die als marktüblich unterstellte Miete ist damit frühestens in 3,25 Jahren möglich. Der Minderertrag von 0,85 €/m² wird aus diesem Grund für den genannten Zeitraum ermittelt und diskontiert auf den Wertermittlungsstichtag wertmindernd berücksichtigt.

Vervielfältiger $V_{3,25\ Jahre;k}$ = 3,08
Diskontierungsfaktor = $1/(1 + 0,025)^{3,25}$ = 0,9229
Kapitalzinssatz k: rd. 2,5 %
n = 3,25 Jahre

Minderertrag: 0,85 €/m² x ca. 70 m² x 12 Monate = ca. 714,00 € p. a.
714,00 € x 3,08 x 0,9229 = 2.029,57 €

Barwert der Mindermiete: gerundet ***./. 2.000 €***

2. Reparaturstau/Wertminderung

Reparaturstau/Wertminderung *Gemeinschaftseigentum* (siehe Pkt. 5.1)

In dieser Wertermittlung wird die Beseitigung des vorhandenen Reparaturstaus im Rahmen der laufenden Instandhaltung unter Einbeziehung der vorhandenen Erhaltungsrücklage unterstellt. Auf Grund der momentan nicht einschätzbaren Kostenhöhe der geplanten Rissanierung der Fassaden wird vorsorglich eine zusätzliche Wertminderung in Höhe von 50.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht.

Der **Anteil der Wohnung Nr. 10** ergibt sich wie folgt:

1.022/10.000 MEA x 50.000 € = 5.110 €, gerundet ***5.100 €***

Reparaturstau/Wertminderung *Sondereigentum Wohnung Nr. 10* (siehe Pkt. 5.2)

Die wertmäßige Berücksichtigung des Reparaturstaus am Sondereigentum erfolgt pauschal in Form einer Wertminderung von 2.100 € (ca. 30 €/m²).

3. Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig wurde für 66 PKW-Stellplätze im Freien, die zusammen mit einer Eigentumswohnungen verkauft und deren Kaufpreise separat ausgewiesen wurden, ein durchschnittlicher Wiederverkaufspreis von 9.500 € (Median 8.000 €) veröffentlicht. Das ***Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 11*** im Freien wird in diesem Fall mit ***9.500 €*** berücksichtigt.

Zusammenstellung boG

Mindermiete:	./.	2.000 €	
Reparaturstau/Wertminderung GE + SE:	./.	7.200 €	(5.100 € + 2.100 €)
Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 11:	+	9.500 €	
BoG gesamt:	+	300 €	

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** (boG) für die **Wohnung Nr. 10** werden insgesamt mit **300 €** berücksichtigt (siehe Pkt. 6.2.8).

6.2.8 Vergleichswert

Wohnung Nr. 10

vorläufiger Vergleichswert:		165.300 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	+	300 €
Vergleichswert:		165.600 €

Der **Vergleichswert** für die **Wohnung Nr. 10, Michael-Kazmierczak-Straße 42, Leipzig** wird somit in Höhe von gerundet **165.600 €** ermittelt.

7 VERKEHRSWERT

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem um 1900 errichteten und um 1994 sanierten Mietshaus in guter Wohnlage von Leipzig/Gohlis-Mitte.

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

Die Beseitigung des erkennbaren Reparaturstaus am Gemeinschaftseigentum wurde im Rahmen der laufenden Instandhaltung unter Einbeziehung der vorhandenen Erhaltungsrücklage unterstellt. Auf Grund der momentan nicht einschätzbaren Kostenhöhe einer geplanten Risssanierung der Fassaden wurde vorsorglich eine zusätzliche Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht.

Die Wohnung im 1. Dachgeschoss ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Die Bruttomiete wird seit 2014 (kurz nach Mietbeginn) wegen beanstandeter und bisher nicht beseitigter Mängel gemindert. Die vertraglich vereinbarte und bisher offensichtlich nicht angepasste Netto-Kaltmiete liegt unter der als marktüblich unterstellten Miete. Eine sich daraus ergebende Mindermiete wurde im Zusammenhang mit einer unterstellten kurzfristigen Beseitigung der Mietminderungsgründe bewertungstheoretisch berücksichtigt. Ein vorhandener Reparaturstau am Sondereigentum wurde pauschal wertmindernd einbezogen.

Die Beurteilung des Wohnungseigentums erfolgte im Vergleichswertverfahren. Der Vergleichswert wurde in Höhe von 165.600 € 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 02.04.2026, für das

Wohnungseigentum Nr. 10
(1.022/10.000 MEA am Flurstück 803, GB von Gohlis, Blatt 3650)
Michael-Kazmierczak-Straße 42, 04157 Leipzig

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

165.600 €
in Worten: Einhundertfünfundsechzigtausendsechshundert 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 Gohlis, GB-Blatt 3650

Zweite Abteilung, lfd. Nr. 1:

Der ***Zwangsversteigerungsvermerk*** ist keine Dienstbarkeit und stellt keine wertmindernde Eintragung dar. Er beschränkt die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihr Grundstück und zählt 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 erlischt diese Eintragung i.d.R. durch Zuschlag.

9 SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten wurde vom Sachverständigen nach Ortsbesichtigung, vorhandenen Unterlagen und Angaben in **2-facher Ausfertigung für das Amtsgericht Leipzig** und
1 x für den Unterzeichner in Papierform gefertigt. Zusätzlich wurde eine PDF-Datei des Gutachtens zur Online-Veröffentlichung erstellt und an das Amtsgericht übersandt.

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

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

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

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

30. April 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 27.01.2026, gerichtliches Aktenzeichen: 457 K 316/25;

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 15.12.2025, Grundbuchamt Leipzig, Wohnungsgrundbuch von Gohlis, Blatt 3650 (vom Gericht zur Verfügung gestellt);

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Verwaltung, SG Grundsatzfragen, Prager Straße 118 - 122, Leipzig vom 06.01.2026 (vom Gericht zur Verfügung gestellt);

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.02.2026,
  Gemeinde Stadt Leipzig, Gemarkung Gohlis, Flurstück 803,
  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; Immobiliendienste;

- Internetrecherchen www.leipzig.de; www.immobilienscout24.de; www.immonet.de; www.immowelt.de; www.capital.de; www.kommunale-immobilienportale.de;

- Zuarbeiten/Unterlagen/Auskünfte Eigentümer (keine); Mieterin (Mietvertrag, Mietminderungsschreiben, Wohnungsmängel); WEG-Verwaltung (Wirtschaftsplan 2026, Höhe Erhaltungsrücklage, Versicherung GE, Auskünfte offene Forderungen, etc.);

- Akteneinsichtnahme im Grundbuchamt Leipzig am 16.03.2026 (Teilungserklärung und 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 (WoFlV) vom 25.11.2003
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – *Richtlinie und Kommentar"*, Sprengnetter GmbH Sinzig, 2. Auflage;
- ZVG: Zwangsversteigerungsgesetz, Zeller/Stöber: Verlag C. H. Beck, 16. Auflage, 1999

Wesentliche Wertermittlungsliteratur

/1/ **Schmitz; Krings; Dahlhaus; Meisel:** „Baukosten 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 Immobiliarzwangsvollstreckung 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 01.01.2026* (www.stadtplan.leipzig.de; BORIS-Sachsen.de); herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückwerte in der Stadt Leipzig, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung;

- *Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig - Stichtag 01.01.2026*, herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückwerte 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

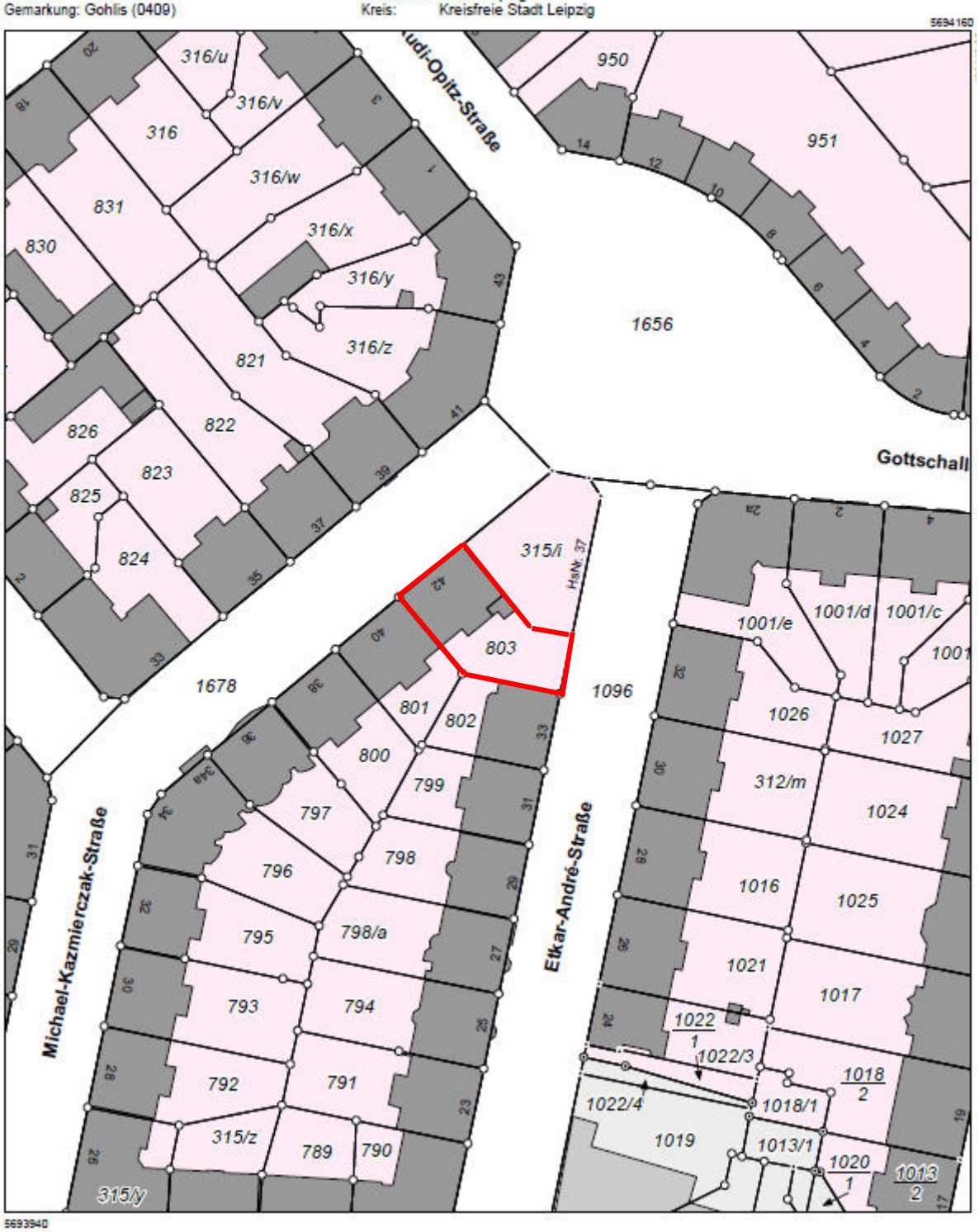
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 13.02.2026

Flurstück: 803
Gemarkung: Gohlis (0409)

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.

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 — Flurstücksnummer
- 28/3 — 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

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
- GF — Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
- 20 — 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)

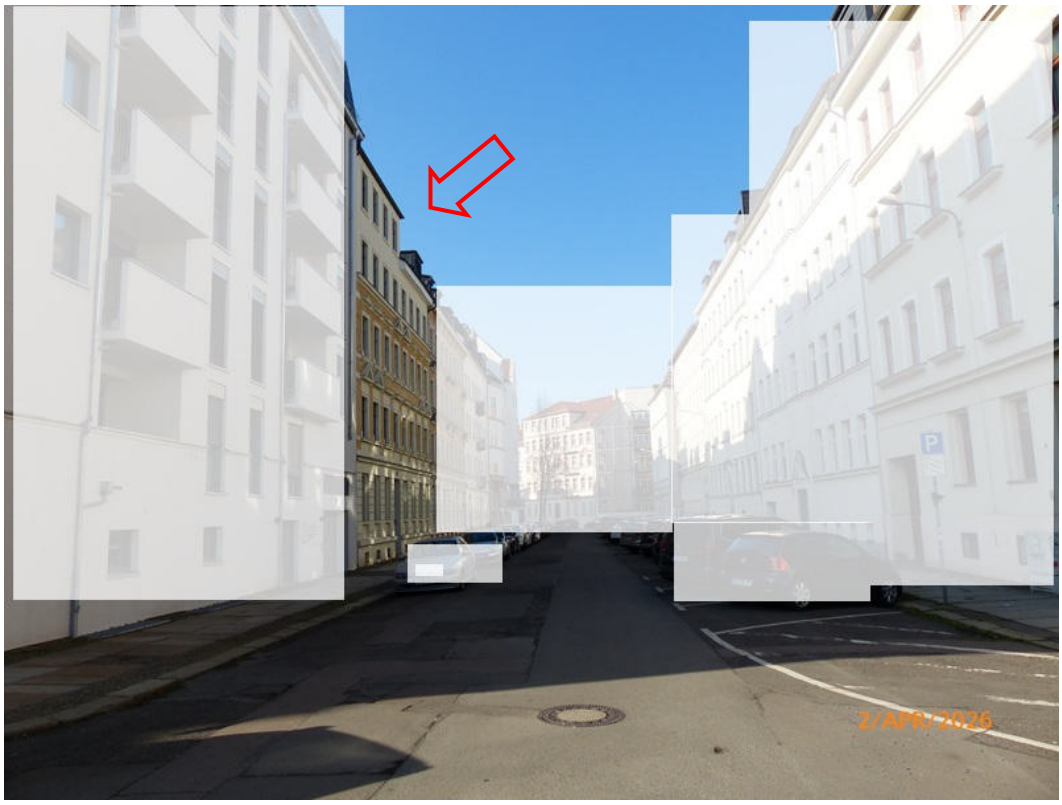
Koordinaten der Blattecken:

33402500 — Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 — Nordwert in Metern

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

12 OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN

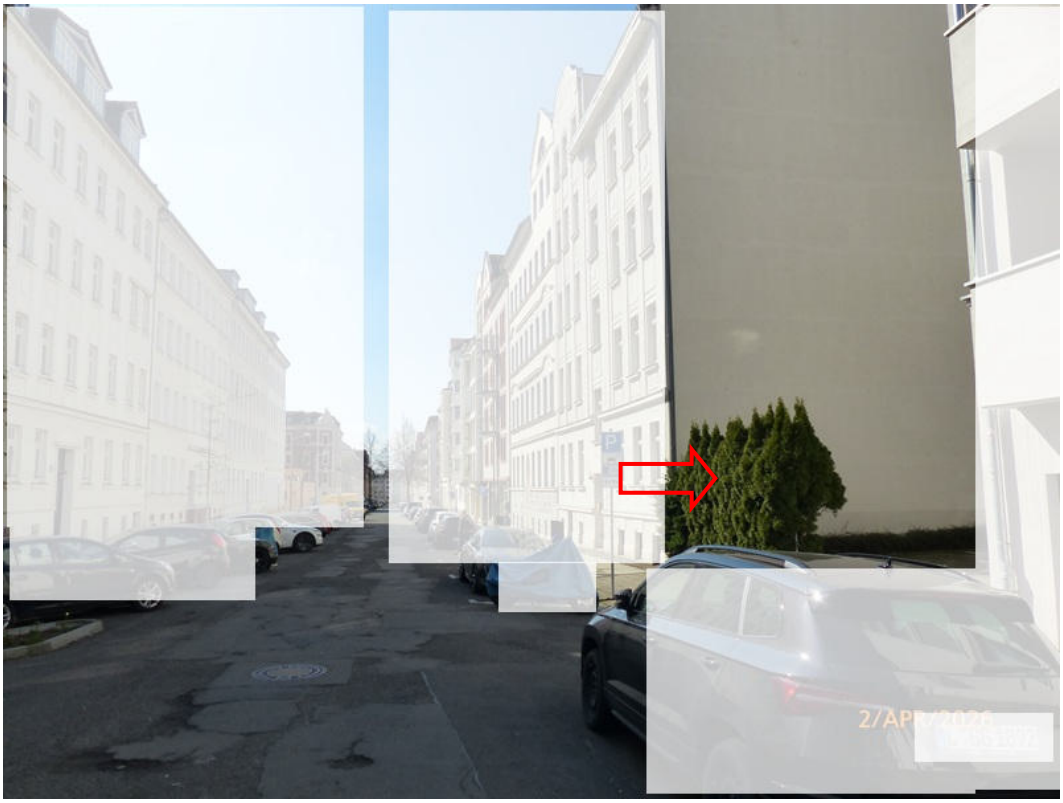
Fotos 1 und 2: Straßensituation vor dem Bewertungsobjekt



Michael-Kazmierczak-Straße - Richtung Adolph-Menzel-Straße/ Coppistraße (Südwesten)

Michael-Kazmierczak-Straße - Richtung Rudi-Opitz-Straße/ Gottschallstraße (Nordosten)

Foto 3: Straßensituation hofseitig - hinter dem Bewertungsobjekt



Etkar-Andrè-Straße – Richtung Süden

Foto 4: straßenseitige Ansicht Mehrfamilienhaus (Gemeinschaftseigentum - GE)

Foto 5: Hofansicht (GE)

Foto 6: straßenseitiger Hauseingang Michael-Kazmierczak-Straße 42 (GE)

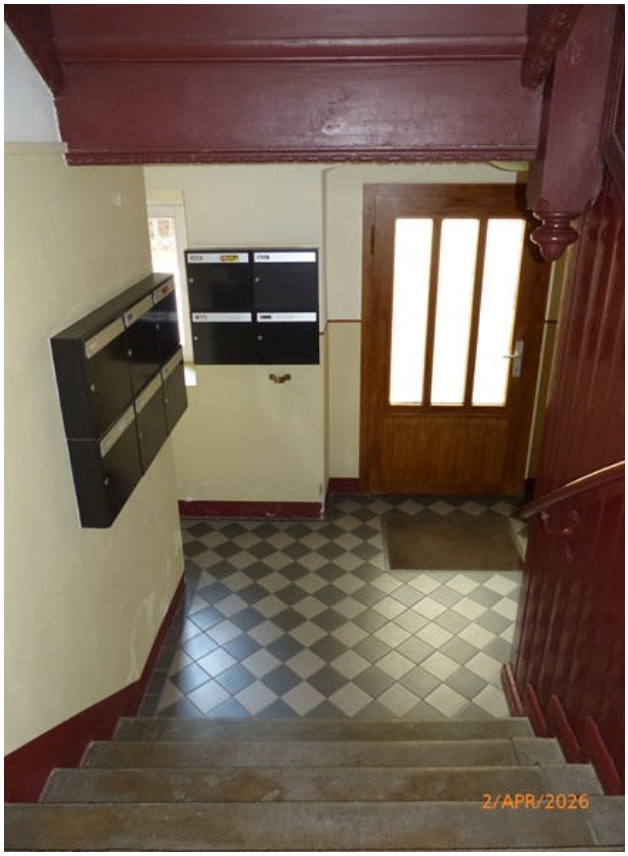
Fotos 7 und 8: Hauseingangsbereich - Treppe ins Erdgeschoss (GE)

Fotos 9 und 10: Treppenhaus im Erdgeschoss (GE)

Fotos 11 und 12: Treppenhaus im 1. Obergeschoss (GE)

Fotos 13 und 14: Treppenhaus (TH) im 1. Dachgeschoss vor Wohnung Nr. 10 (GE)

Fotos 15 und 16: Abstellraum auf Treppenpodest (zu WE Nr. 10)**/ TH/ Tür zum Hof** (GE)



Fotos 17 und 18: **TH – Kellerabgang und Kellertreppe** (GE)

Fotos 19 und 20: Kellergang vor Kellerabstellraum Nr. 10 (GE)

Foto 21: TH - hofseitige Haustür (GE)

Fotos 22 und 23: gemeinschaftliche Außenanlagen - Hof des Grundstücks

Foto 24: 7 PKW-Stellplätze mit Sondernutzungsrecht (GE) **im Hof**

(PKW-SP-Nr. 11 mit SNR für WE Nr. 10 – vor Ort gekennzeichnet mit Nr. 10)

Foto 25: Hofzufahrt in der Etkar-Andrè-Straße (GE)

Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum

Foto 26: Putzabplatzung an der Decke – Podest-Abstellraum im DG (zu WE Nr. 10)

Foto 27: Putz- und Farbabplatzungen an der Wand im TH/Hauseingangsbereich

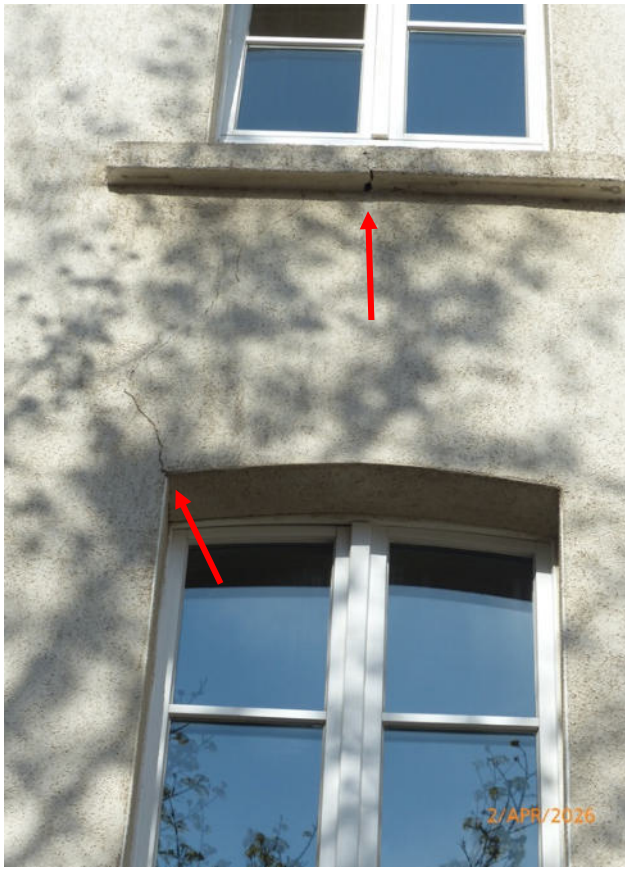
Fotos 28, 29: Farb-/Putzabplatzungen sowie Aussalzungen im TH/Hofausgangsbereich

Foto 30: Putzabplatzungen an der Kellerdecke unterhalb der Treppe zum Hof

Foto 31: verschmutzte hofseitige Fassade, kleiner Putzschaden über Sockelblech (GE)

Fotos 32, 33 und 34: Risse in hofseitiger Fassade - nördlicher Balkonbereich

Fotos 35, 36 und 37: Risse an hofseitiger Fassade – Bereich Treppenhaus



Fotos 38, 39, 40: Farbabplatzungen an den Treppenhausfenstern - hofseitige Fassade

Foto 41: Farbabplatzungen an den beiden obersten Balkonen – südliche Seite

Foto 42: Farbabplatzungen straßenseitiger Dachkasten - südlicher Fassadenbereich

Foto 43: zahlreiche Fassadenrisse straßenseitig

(zwei Rissmonitore siehe nächste Seite)

Fotos 44 und 45: Rissmonitore – straßenseitige Fassade

(Fenstersturz im 2. OG)

(Fenstersturz im EG)

Foto 46: Farbabplatzungen Wetterschenkel am straßenseitigen Wohnraumfenster Wohnung Nr. 10