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

494/10.000 MEA am Grundstück Flurstück 151 u

Wichernstraße 2

04318 Leipzig

Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 457 K 354/25



Land:	Freistaat Sachsen
Stadt:	Leipzig
Stadtbezirk:	Ost
Ortsteil:	Anger-Crottendorf

1 KURZZUSAMMENFASSUNG

zum Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 457 K 354/25

Grundbuch von Crottendorf (GBA Leipzig), Wohnungsgrundbuch Blatt 1097:
BV Nr. 1: 494/10.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 151 u, Wichernstraße 2, Gebäude- und Freifläche zu 330 m², verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Räumen.

Kurzbeschreibung

Gemeinschaftseigentum (GE) Wichernstraße 2, 04318 Leipzig: mittlere Wohnlage im Osten von Leipzig; Bebauung: Mehrfamilienhaus in halboffener Bebauung, unterkellert, 5-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss; Baujahr um 1900; 1996/97 Aufteilung in 14 Eigentumswohnungen; Sanierung um 1998, Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung; Reparaturstau am GE vorhanden.

Wohnungseigentum Nr. 10, Wichernstraße 2: Ein-Raum-Wohnung mit Flur, Küche, Bad/WC; 3. Obergeschoss Mitte; Wohnfläche ca. 29,64 m²; Ausstattung (unterstellt, da nicht bekannt): Fußböden Wohnraum, Flur Laminat, Küche und Bad/WC Fliesenbelag; Wände und Decken Tapeten und/oder Farbanstrich, Küche mit Wandfliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte, Bad türhoch Wandfliesen; mittlerer Wohnwert; Reparaturstau nicht bekannt; Wohnung zum Bewertungsstichtag vermutlich nicht vermietet und unbewohnt.

Besonderheiten/Abweichungen/ Hinweise:	Auf Grund fehlender Zutrittsmöglichkeit in die Wohnung erfolgt die Bewertung nach Aktenlage und dem äußeren Anschein.
Rechte/Belastungen/Sonstiges:	- Eintragungen GB Zweite Abteilung: Zwangsversteigerungsvermerk; - keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden
Eigentümer:	XXXXXX
Mieter/Pächter:	Vermietungssituation unbekannt; Bezugsfreiheit unterstellt
Mietkaution:	nicht bekannt bzw. entfällt
Sondereigentumsverwaltung:	verm. Eigentümer
WEG-Verwaltung:	XXXXXX
Gebäudeversicherung:	vorhanden (siehe Pkt. 2.0)
Sonstige offene Forderungen/ Hausgeldrückstände:	WE Nr. 10 vorhanden
Zubehör gem. § 97 BGB/wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/ Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:	nicht bekannt
Sonstige vorgefundene Gegenstände/Fremdeigentum:	nicht bekannt
Wertermittlungsstichtag/ Objektbesichtigung:	16. Juni 2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung, gerichtliches Aktenzeichen: 457 K 354/25, Beschluss/GA-Auftrag vom 29.04.2026

Empfohlener Verkehrswert/ Marktwert
GB von Crottendorf, Blatt 1097, Wohnung Nr. 10, Wichernstraße 2, Leipzig: **62.500 €**

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, Wichernstraße 2 (Sondereigentum) 13
4.2.1 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen 16
4.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen 16

5 BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU 16

5.1 Gemeinschaftseigentum 17
5.1.1 Energieausweis 18
5.2 Wohneigentum Nr. 10 (Sondereigentum) 19

6 WERTERMITTLUNG 19

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 20
6.1.1 Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) 21
6.2 Vergleichswertverfahren 21
6.2.1 Allgemeine Verfahrensbeschreibung 21
6.2.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung 21
6.2.3 Anpassung der Vergleichskaufpreise 22
6.2.4 Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer) 25
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 29

7 VERKEHRSWERT 29

8 WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN (GRUNDBUCH ABT. II) 30

9 SCHLUSSBEMERKUNG 31

10 UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS 32

11 LIEGENSCHAFTSKARTE 34

12 OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN 36

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 **52 Seiten** und beinhaltet

- 1 Deckblatt mit Foto
- 30 Text- und Berechnungsseiten
- 2 Seiten Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 2 Seiten Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Legende
- 17 Seiten mit 43 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, Wichernstraße 2, 04318 Leipzig

Grundbuchangaben

Hinweis: Der Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchamt:	Leipzig
Grundbuch von:	Crottendorf
Wohnungsgrundbuch:	**Blatt 1097**

Grundbuch – Bestandsverzeichnis

BV-Nr. 1: 556/10.000* **– Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Flurstück 151 u, Wichernstraße 2, Gebäude- und Freifläche 330 m², verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichneten **Räumen**.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1088 bis Blatt 1101); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;
Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie; durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; bei Erstveräußerung

Wegen Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 06.12.1996, Urk.-Nr. 1063 K/1996; 08.03.1997, Urk.-Nr. 319/1997 je des Notars XXXXX in Monheim Bezug genommen.
Übertragen von Blatt 111; eingetragen am 07.05.1997.

zur lfd. Nr. 1
*__Die Teilungserklärung ist geändert__. Der hier verzeichnete **Miteigentumsanteil** beträgt nunmehr **494/10.000**. Der hier verzeichnete Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die zu den Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte auf Blatt 929 und 930; gemäß Bewilligungen vom 29.07.1997 und 02.01.1998; Notar XXXXX in Monheim; Urk.-Nr. 1051/97 und 1/98, eingetragen am 16.04.1998.

Grundbuch – Erste Abteilung: Eigentümer:	1) und 2) gelöscht; 3) XXXXXX
Grundbuch – Zweite Abteilung:	siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens
Grundbuch – Dritte Abteilung:	siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens
Vermietungssituation:	Konnte nicht ermittelt werden. Es wird die Bezugsfreiheit der Wohnung unterstellt!
Verwalter Sondereigentum:	nicht bekannt, verm. Eigentümer
WEG-Verwaltung:	XXXXXX
Monatliche Vorauszahlungen inkl. Erhaltungsrücklage seit 01.01.2026	WE Nr. 10: 170,00 € (davon 41,17 € Erhaltungsrücklage)
Offene Forderungen/ Hausgeldrückstände/ Sonderumlagen:	WE Nr. 10 vorhanden
Erhaltungsrücklage (ehemals Instandhaltungsrücklage):	60.881,68 € (Stand 24.06.2026) Anteil der WE Nr. 10: 3.007,55 € (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 29.04.2026 durch das Amtsgericht Leipzig, gerichtliches Aktenzeichen: 457 K 354/25.
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	16. Juni 2026

Objektbesichtigung/Bautenstandsaufnahme:

Die Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich vom Objektbesichtigungstermin in Kenntnis gesetzt.

Besichtigung, Bauzustands- und Fotoaufnahmen des zugänglichen Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus, Keller und Hof) erfolgten am 16.06.2026. Zum Termin war die Besichtigung der Wohnung Nr. 10 (Sondereigentum) nicht möglich. Der Zutritt zur Wohnung wurde weder durch Mieter noch durch den Eigentümer gewährt. Aus diesem Grund erfolgt die Bewertung im Weiteren nach Aktenlage und dem äußeren Anschein.

Teilnehmer der Objektbesichtigung: Herr Rother (Sachverständiger).

Auskünfte und Unterlagen wurden durch 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. 633.500 Einwohnern und einer Fläche von etwa 300km² 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 Anger-Crottendorf, etwa 3,5 km östlich vom Innenstadtring/Hauptbahnhof entfernt (siehe auch unter https://www.leipzig.de/stadtplan/).

Anger-Crottendorf ist mit ca. 2 km² ein flächenmäßig eher kleiner Ortsteil von Leipzig und zählt etwa 12.949 Einwohner (Stand 31.12.2025). Er umfasst den größten Teil der Gemarkungen Anger und Crottendorf, den Südteil der Gemarkung Stünz (mit dem Volkshain Stünz) sowie kleine Teile der Gemarkung Reudnitz. Der Stadtteil entwickelte sich seit Anfang der 90er Jahre als Wohngegend mit wenig Gewerbe. Die Wohnbebauung umfasst Gebäude von der Gründerzeit bis in die Gegenwart. Das gesamte Gebiet ist durch zahlreiche Kleingartenanlagen, zwei kleine Parks und dem Volkspark Stünz als Teil der östlichen Rietzschke-Aue sowie dem parkähnlichen städtischen Ostfriedhof relativ gut mit Grün durchsetzt. Die Sternsiedlung Ost hinter dem Ostfriedhof bildet die östliche Grenze des Ortsteils.

Die Wichernstraße ist eine Anliegerstraße, die von der Zweinaundorfer Straße in nordöstliche Richtung bis zur Theodor-Neubauer-Straße verläuft. Die Wohneigentumsanlage, ein saniertes Mehrfamilienhaus, steht auf der östlichen Seite der Wichernstraße. Die Umgebung ist durch sanierte und vereinzelt neu errichtete Wohnhäuser in Blockrandbebauung geprägt. Im südöstlichen Bereich befindet sich das Gelände der S-Bahnlinie 4 (Falkenberg, Torgau, Eilenburg, Taucha, Leipzig, Borsdorf, Wurzen bzw. Oschatz). Der Stünzer Park im Nordosten liegt etwa 10 min Fußweg vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Grundstück ist medientechnisch ver- und entsorgt.

Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Gaststätten sowie Schulen und Kindereinrichtungen sind in der näheren Umgebung

sowie in der Zweinaundorfer Straße, der Riebeckstraße oder der Wurzner Straße fußläufig sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Die S-Bahnstation Anger-Crottendorf (Linie S4) befindet sich nur ca. 260 m entfernt und ist fußläufig zu erreichen. Der Straßenbahnverkehr in der Zweinaundorfer Straße wurde 1996 eingestellt. Haltestellen der Straßenbahn Linie 4 befinden sich in der Breiten Straße/ Riebeckstraße (ca. 750 m Fußweg). In der Zweinaundorfer Straße/Martinstraße besteht Anschluss an die Buslinien 72, 73 und N7.

3.2 Territoriale Einordnung des Grundstückes

Stadt: Leipzig — Stadtbezirk: Ost
Ortsteil: Anger-Crottendorf — Gemarkung: Crottendorf

Lage des *Flurstücks 151 u:*
zentrale Lage im Süden des Ortsteils Anger-Crottendorf, südöstlicher Bereich der Wichernstraße (siehe auch Auszug aus der Liegenschaftskarte Pkt. 11 d. GA)

Begrenzt wird der Standort:

- nördlich durch die Stegerwaldstraße
- östlich durch die Herrnhuter Straße
- südlich durch die Zweinaundorfer Straße
- westlich durch die Wichernstraße.

3.3 Rechtliche Merkmale

Wohnungsgrundbuch von Crottendorf, Blatt 1097
(lt. Grundbuchauszug Stand 17.12.2025):

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen - Zweite Abteilung

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

- Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV:
  Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 457 K 354/25);
  eingetragen am 17.12.2025.

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 05.01.2026 für das Grundstück Wichernstraße 2, Gemarkung Crottendorf, Flurstück 151/u ***keine Eintragung*** vorhanden.

Altlasten:

Das Grundstück Flurstück 151/u ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus als Endhaus einer Blockrandbebauung. 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 Wichernstraße 2 in Leipzig wird nicht in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Leipzig als Kulturdenkmal nach SächsDSchG geführt. (www.denkmalpflege.sachsen.de).
Überschwemmungsgebiet nach Sächsischem Wassergesetz:	Flurstück 151/u liegt nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet.
Ortslage:	östliches Stadtgebiet von Leipzig, Ortsteil Anger-Crottendorf
Charakter der Umgebung:	sanierte, überwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung, vereinzelt sechsgeschossige Neubebauung
Verkehrslage:	Anbindung an das öffentliche Fernstraßennetz (B 2, B 6, B 87) und zu den Autobahnen A 9, A 14, A 38, Eisenbahn (Hauptbahnhof) vorhanden, öffentlicher Nahverkehr (S-Bahn, Straßenbahn, Bus) fußläufig erreichbar
Straßenzustand/-ausbau/ verkehrstechnische Erschließung:	*Wichernstraße:* Anliegerstraße, 30er Zone, Straßenbelag asphaltiert, beidseitig Gehwege, Pkw-Stellplätze am Fahrbahnrand, Straßenbeleuchtung vorhanden
Zufahrt/Zuwegung:	direkter straßenseitiger Hauseingang
Erschließungszustand:	Grundstück verkehrs- und medientechnisch voll erschlossen Medien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Abwasser ins städtische Kanalnetz, Breitband, Telefon
Himmelsrichtung:	Straßenfront etwa Nordwesten; Rückseite/ Hof Südosten
Grundstücksgestalt:	*Flurstück 151/u*: trapezförmiger Zuschnitt (siehe Auszug Liegenschaftskarte);
Topographie:	Grundstücksgelände auf Straßenniveau

Bodenbeschaffenheit/ Baugrund:	Baugrund- und hydrologische Gutachten lagen nicht vor. Bei der Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund des Grundstückes unterstellt.
Beeinträchtigungen:	Auf dem Dach des nördlich angrenzenden Mehrfamilienhauses ist eine Mobilfunkantenne erkennbar (siehe dazu Pkt. 6.2.7).
Benachbarte störende Betriebe:	nicht erkennbar
Nutzung:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus, überwiegend zur Vermietung (Kapitalanlage), Wohnung Nr. 10 vermutlich bezugsfrei (unterstellt!)
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 Wichernstraße (öffentliches Grundstück/Fußweg) und giebelseitig zu den benachbarten Grundstücken in Grenzbebauung.

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 Wichernstraße 2 wurde um 1900 mit einem Mietwohnhaus als Endhaus einer Blockrandbebauung bebaut.

1996/97 erfolgte die Aufteilung des Mehrfamilienhauses in 16 Eigentumswohnungen und Gemeinschaftseigentum, um 1998 die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes.

Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss sowie ausgebautem 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 Hauseingang liegt straßenseitig. Der Hof ist durch das Treppenhaus erreichbar.

Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum

Die nachfolgende Beschreibung erfolgt an Hand der durchgeführten Besichtigung. In der Teilungserklärung ist keine Baubeschreibung enthalten.

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
Decken:	Kellergeschoss massiv (Gewölbekappendecken, im Gang mit Trockenbau-Unterhangdecke); sonst Holzbalkendecken
Fußböden:	KG Beton, Kellergang mit Fliesenbelag
Treppen:	Hauseingangsbereich, zum Hofausgang und Kellertreppe einläufige Massivtreppen, zum Keller mit Fliesenbelag, Hauseingangs- und Kellertreppe mit Wandhandlauf, EG bis DG zweiläufige Holzwangentreppen mit Holztraljengeländer und Wandhandlauf; *TH-Podeste*: Eingangsbereiche und EG Fliesenbelag, OG bis DG Holzparkett
Isolierung:	nicht erkennbar
Dach:	Satteldach mit Walm zum freistehenden Giebel
Dachaufbauten:	keine
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Beton-Dachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech.

4.1.2 Ausbau

Fassaden:	Putzfassaden mit Farbanstrich
Fenster:	Keller und Treppenhaus isolierverglaste Kunststofffenster, Treppenhaus mit Absturzsicherung; Fensterbänke innen Juramarmor, außen Blech
Türen:	Hauseingang zweiflüglige Holz-Mehrfüllungstür mit isolierverglasten Ausschnitten und Oberlicht nach historischem Vorbild; Hoftür zweiflüglige Kunststofftür, teilverglast mit Zweifach-Isolierdrahtglas; Kellereingang und Heizungsraum Stahlblechtüren; Kellerabstellräume Metallprofiltüren;

	Wohnungsabschlusstüren historische Holz-Mehrfüllungstüren
Innenputz:	überwiegend Glattputz, z. T. Trockenbauverkleidung
Wand-/Deckenbehandlung:	Farbanstrich
vorhandene Medien:	Elektroenergie, Erdgas, Abwasser, Trinkwasser, Breitband, Telefon
Heizung:	zentral über Gasheizungsanlage
Warmwasseraufbereitung:	zentral über Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher
Abwasserentsorgung:	städtisches Kanalsystem
Elektroinstallation:	im Keller Aufputz-, sonst überwiegend Unterputzinstallation
Besondere Bauteile:	keine
Besondere technische Einrichtungen:	- RWA-Anlagen im Treppenhaus - Türöffner- und Wechselsprechanlage

4.2 Wohnungseigentum Nr. 10, Wichernstraße 2 (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.

Hinweis: Der Zutritt zur Wohnung war nicht möglich! Eine Baubeschreibung lag nicht vor. Alle Ausstattungsmerkmale innerhalb der Wohnung werden somit lediglich unterstellt und können durchaus abweichen!

Die **Eigentumswohnung Nr. 10** befindet sich im 3. Obergeschoss Mitte.

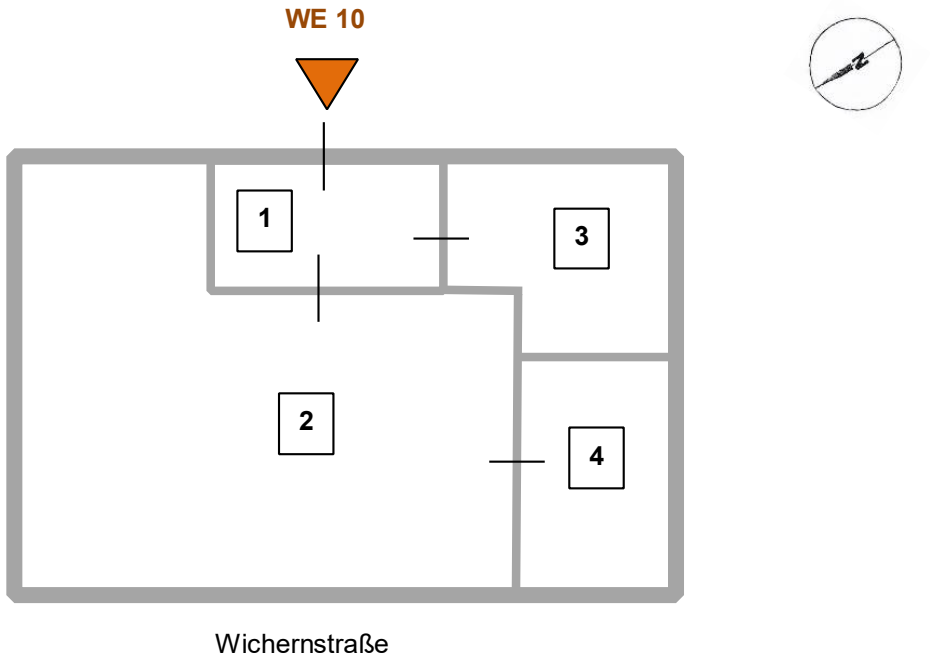
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlag; Fensterbänke innen Juramarmor, außen Blech
Türen:	furnierte Futtertüren
Innentreppe:	keine vorgesehen
Fußbodenbeläge:	Wohnraum und Flur Laminat, Bad/WC und Küche keramischer Fliesenbelag
Deckenbehandlung/ Wandbehandlung:	Tapete mit Farbanstrich; Küche mit Wandfliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte, Bad/WC umlaufend türhoch gefliest
Heizung:	Beheizung der Räume über Kompaktheizkörper mit Thermostatventil und Wärmemengenzähler
Warmwasseraufbereitung:	zentral
Elektrik:	Unterputzinstallation; Türöffner- und Gegensprechanlage
Sanitärbereich: sanitäre Ausstattung:	fensterloses Bad/WC mit Zwangsentlüftung: Badewanne, Waschbecken, wandhängendes WC in Vorwandinstallation, Waschmaschinenanschluss; *Badzubehör:* ohne bzw. nicht bekannt
Besondere Bauteile:	keine
Besondere technische Einrichtungen:	keine
Zubehör gem. § 97 BGB/ wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/ Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:	nicht bekannt
Fremdeigentum/ sonstige vorgefundene Gegenstände:	nicht bekannt.

Aufteilung der Ein-Raum-Wohnung und Lage der Räume

Wohnung Nr. 10 – 3. Obergeschoss Mitte
(siehe Grundriss-Skizze)

1) Eingangsbereich/Flur
2) Wohnen/Schlafen: Nordwesten (straßenseitig)
3) Bad/WC: innenliegend
4) Küche: straßenseitig

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



Der laut Aufteilungsplan zur Wohnung gehörende ***Kellerraum Nr. 10*** befindet sich im Kellergeschoss, von der Kellertreppe gesehen, leicht links gegenüber, zur Straße gelegen.

Grundrisslösung und Raumhöhen

Die zu bewertende Ein-Raum-Wohnung verfügt über eine marktfähige Wohnungsgröße für eine Person mit einem zweckmäßigen Grundriss. Alle Räume sind nordwestseitig ausgerichtet und ausreichend belichtet.

Die Raumhöhen in der Wohnung konnten nicht ermittelt werden.

Wohnfläche ETW Nr. 10

In der Teilungserklärung sind die Wohnflächen der WE Nr. 10 wie folgt angegeben:

	Wohnfläche (ca. m²)
Flur	4,25
Wohnen/Schlafen	17,57
Bad/WC	4,09
Küche	3,73
	29,64

Eine Überprüfung der Wohnflächen vor Ort war auf Grund der fehlenden Zutrittsmöglichkeit nicht möglich.

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

Sondernutzungsrechte wurden nicht begründet.

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 zum öffentlichen Straßenraum sowie giebelseitig zu den angrenzenden Nachbargrundstücken; hofseitig Teilbereich Doppelstegmattenzaun, Teilbereich Grenzmauer ohne Putz, Grenzbebauung durch zwei Hofgebäude der angrenzenden Grundstücke, sowie Reste einer Einfriedung (mehrere Zaunpfosten eines ehemaligen Maschendrahtzauns);

- **Grundstücks- und Wegebefestigung:** Hofbefestigung/ Zuwegung und Stellplatz für Abfallbehälter im Hof Betonsteinpflaster;

- **Sonstiges**: kleiner Wäschetrockenplatz im Hof, gewachsener Baumbestand (2 Solitär) im Hof.

5 BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU

Vorbemerkung

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

Bauteile wurden soweit beurteilt, wie es zerstörungsfrei möglich war und die Räume betreten werden konnten. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Sanitär- sowie Elektroinstallation wurden nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Es wird eine übliche Ausführungsart der Bauteile sowie bis auf eventuell festgestellte Baumängel die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) unterstellt.

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

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

5.1 Gemeinschaftseigentum

Die Sanierung und Modernisierung des Wohngebäudes sowie der baulichen Außenanlagen erfolgte um 1998.

Bei der Sanierung wurden soweit erkennbar u. a. die Dacheindeckung und die Dachentwässerung erneuert sowie die Fassaden instand gesetzt. Das Dachgeschoss wurde mit zwei Wohnungen ausgebaut. Alle Fenster und Türen im Objekt, bis auf die überarbeiteten Wohnungsabschlusstüren wurden erneuert. Erhaltenswerte Holzbauteile wie die Geschosstreppen einschließlich Geländer wurden instand gesetzt und malermäßig überarbeitet. Die elektro-, sanitär- und heizungstechnischen Installationen wurden offensichtlich vollständig erneuert. Im Keller wurde eine neue zentrale Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung eingebaut, die Kellertreppe gefliest, der Fußboden betoniert und im Gang gefliest.

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. Das besichtigte Gemeinschaftseigentum befindet sich insgesamt in einem dem Sanierungsjahr entsprechenden baulichen Zustand.
Gebäude und bauliche Außenanlagen vermitteln einen überwiegend guten bis befriedigenden, das Grundstück (Hof) einen etwas trostlosen, leicht vernachlässigten Eindruck.

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

- *Kellergeschoss:* Der Keller hinterlässt gefühlt insgesamt einen trockenen Eindruck. An den Wänden sind allerdings zahlreiche, vermutlich ältere Nässespuren (Farb- und Putzabplatzungen) sichtbar. Ob bei der Sanierung die Erneuerung der horizontalen und vertikalen Bauwerksabdichtung erfolgte, ist weder bekannt noch erkennbar. Sofern eine Erneuerung der Bauwerksabdichtung erfolgt sein sollte, könnte es sich hier um Schäden handeln, die während des Trocknungsprozesses des Mauerwerks entstanden sind. Inwiefern die Gebäudeisolierung tatsächlich wirksam ist, kann nur durch die Untersuchungen durch einen Sachverständigen für Mängel im Hochbau ermittelt werden.

- *Treppenhaus:* Im Dachgeschoss sind auf dem Podest unterhalb des Dachflächenfensters (Rauchabzug) Nässespuren am Parkettfußboden vorhanden.

- *Fassaden:* Im nördlichen Bereich der straßenseitigen Fassade sind unterhalb der Fenster im Erdgeschoss sowie giebelseitig oberhalb des Sockelbereichs Verschmutzungen durch Graffitis vorhanden. Giebelseitig sind zudem Reste eines Kletterpflanzenbewuchses sichtbar. Die hofseitige Fassade weist im Erdgeschoss links und rechts etwas oberhalb der Hoftür jeweils einen diagonalen Putzriss auf. Im Sockelbereich sind vereinzelt Putzschäden, Farbabplatzungen und leichte Putzabhebungen vorhanden.

- *Außenanlagen:* Die Einfriedung an der östlichen Grundstücksgrenze ist sanierungsbedürftig und fachgerecht wiederherzustellen. Die Oberfläche der südlichen Grenzmauer macht auf Grund von Fugenauswaschungen und Ziegelausbrüchen einen desolaten Eindruck und sollte fachgerecht überarbeitet werden. Im Eckbereich der Mauer zum Wohngebäude wurde Sperrmüll abgestellt, der entfernt werden sollte.

Durch die WEG-Verwaltung wurden auf Anfrage (E-Mail vom 08.06.2026) keine Mängel oder Schäden am Objekt angezeigt, Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen wurden nicht zur Verfügung gestellt.

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).

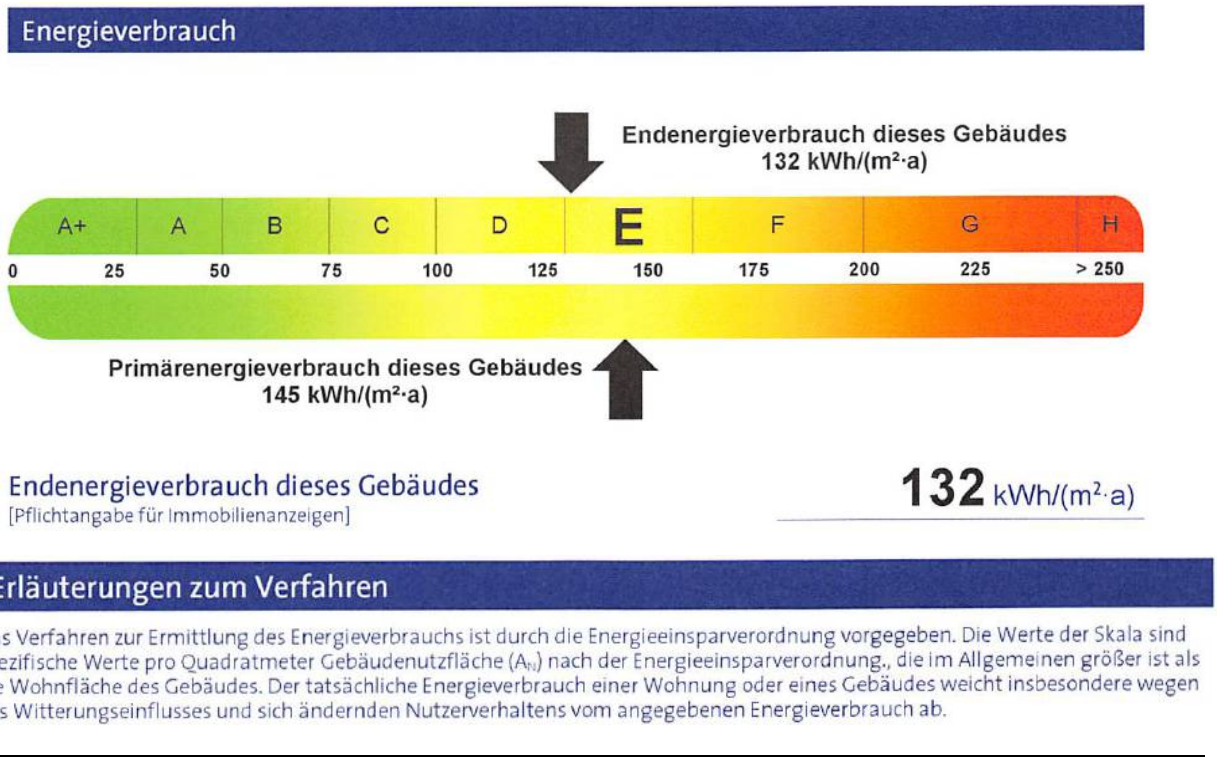
In dieser Wertermittlung wird die Beseitigung des vorhandenen Reparaturstaus im Rahmen der laufenden Instandhaltung bzw. unter Einbeziehung der vorhandenen Erhaltungsrücklage unterstellt. Eine zusätzliche Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird nicht zum Ansatz gebracht (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 19.06.2017 (gültig bis 19.06.2027) erstellt.

Im Energieausweis wird ein *Endenergieverbrauch* in Höhe von 132 *KWh/(m²a)* und ein Primärenergieverbrauch von 145 kWh/(m²a) ausgewiesen.



Empfehlungen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind laut Energieausweis:

- Prüfen der Außenwanddämmung
- Prüfen der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses (Kellerdecke).

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 1998 saniert und modernisiert. Es wurden vermutlich unter anderem die heizungs-, elektro- und sanitärtechnischen Installationen, die sanitären Einrichtungsgegenstände sowie Fußbodenbeläge und ggf. die Zimmertüren erneuert.

Der Zutritt zur Wohnung und die Besichtigung war zum anberaumten Ortstermin nicht möglich. Die Eigentumswohnung Nr. 10 ist zum Bewertungsstichtag vermutlich nicht vermietet. Durch den Eigentümer wurden keine Informationen oder angeforderte Unterlagen (Anschreiben vom 26.05.2026) zur Verfügung gestellt. Ein Mieter konnte weder bei einer Vorabrecherche am 26.05.2026 noch beim Ortstermin (Wertermittlungsstichtag) ermittelt werden. Der WEG-Verwaltung war ebenfalls kein Mietverhältnis für die Wohnung bekannt.

Zur tatsächlichen Ausstattung der Wohnung, zum baulichen Zustand sowie zu eventuell vorhandenen Mängeln und Schäden am Sondereigentum kann auf Grund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit keine Aussage getroffen werden!

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

Auf Grund der fehlenden Besichtigung und eines daraus resultierenden **Ersteherrisikos** wegen des nicht bekannten baulichen Zustandes des Sondereigentums wird im vorliegenden Fall vorsorglich ein prozentualer Abschlag auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert als besonderes 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 Immo-WertV).

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 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 anonymisierte Tabelle unten) mit folgenden Suchkriterien recherchiert und zur Verfügung gestellt:

Bezirk Ost, Ortsteil Anger-Crottendorf erweitert auf Volkmarsdorf,
Eigentumswohnungen im Wiederverkauf,
Kaufdatum ab 01.01.2025,
Baujahr vor 1945, sanierter Altbau,
Wohnfläche ca. 20 m² bis 39 m²,
ohne Stellplatzanteil, ohne Balkon oder Terrasse.

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

Kauf-fall-Nr.	Datum MM/JJ	Straße	Bau-jahr	San.-zeit-punkt	Lage *1	B/T *2	Etage	ver-mie-tet*3	Wfl. (m²)	KP €/m² Wfl.
1	02/25	Theodor-Neubauer-Str.	1900	1999	m	o	1. OG	j	32	1.406
2	02/25	Ungerstraße	1885	2000	m	o	3. OG	j	33	2.197
3	05/25	Ludwigstraße	1900	1997	g	o	DG	n	39	2.628
4	06/25	Annenstraße	1897	1995	e	o	EG	n	33	2.182
5	10/25	Konradstraße	1890	2010	m	o	1.OG	j	39	2.436
6	10/25	Mierendorffstraße	1884	2001	m	o	1. OG	j	31	2.677
7	12/25	Theodor-Neubauer-Str.	1900	2000	m	o	DG	n	39	2.187
8	02/26	Wurzner Straße	1890	1998	e	o	1. OG	n	23	2.478
Ø										*2.274*
BO	06/26	Wichernstraße	1900	1998	m	o	3. OG	n. b.		

*1 Lageeinstufung in Anlehnung Wohnlagenkarte Mietspiegel Leipzig 2025 – 2027: e = einfach, m = mittel, g = gut

*2 B = Balkon, T = Terrasse, o = ohne, n.b. = nicht bekannt

*3 n = nein, j = ja, n.b. = nicht bekannt

Alle Kauffälle befinden sich im Stadtbezirk Ost (Ortsteile Anger-Crottendorf und Volkmarsdorf), 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 (06/2026) in Monaten	K_1
1	02/25	16	1,11
2	02/25	16	1,11
3	05/25	13	1,09
4	06/25	12	1,08
5	10/25	8	1,05
6	10/25	8	1,05
7	12/25	6	1,04
8	02/26	4	1,03

2) Anpassung Wohnlage

Die Wohnlage für die jeweiligen Grundstücke ist in der aktuellen Wohnlagenkarte zum Leipziger Mietspiegel 2025-2027 entsprechend dargestellt. Fünf Vergleichskaufpreise liegen demnach in mittlerer, ein Vergleichskaufpreis in guter und zwei in einfacher 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_2 ergibt sich aus dem Quotienten der Lagefaktoren des Bewertungs- und des Vergleichsobjekts.

Kauffall-Nr.	Lagefaktor Bewertungsobjekt	Lagefaktor Vergleichsobjekt	K_2
1	1,0	1,0	1,0
2	1,0	1,0	1,0
3	1,0	1,051	0,95
4	1,0	0,976	1,02
5	1,0	1,0	1,0
6	1,0	1,0	1,0
7	1,0	1,0	1,0
8	1,0	0,976	1,02

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 3. Obergeschoss. Fünf Vergleichskauffälle befinden sich ebenfalls in Obergeschosslagen, ein Kauffall im Erdgeschoss, zwei Kauffälle im Dachgeschoss.

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	OG	1,0	OG	1,0	1,0
2	OG	1,0	OG	1,0	1,0
3	OG	1,0	DG	1,01	0,99
4	OG	1,0	EG	0,97	1,03

Kauffall-Nr.	Bewertungsobjekt		Vergleichsobjekt		Korrekturfaktor K_3
5	OG	1,0	OG	1,0	1,0
6	OG	1,0	OG	1,0	1,0
7	OG	1,0	DG	1,01	0,99
8	OG	1,0	OG	1,0	1,0

4) Anpassung Baujahr

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

Korrekturfaktor K_4 = 1,00

5) Anpassung Denkmalschutz (DSch)

Das Bewertungsobjekt sowie ein Vergleichsobjekt (Kaufpreis 8) sind nicht in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen enthalten. Sieben der Vergleichsobjekte stehen unter Denkmalschutz (DSch - wurde in der Tabelle oben „Auskunft KP-Sammlung“ 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

Das Bewertungsobjekt hat eine Wohnungsgröße von ca. 30 m². Bei den Vergleichskauffällen handelt es sich um Ein- und Zweiraumwohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 23 m² und 39 m². Sie sind damit vergleichbar, es bestehen keine wertrelevanten Abweichungen, aus diesem Grund erfolgt keine diesbezügliche Anpassung.

Korrekturfaktor K_6 = 1,00

7) Anpassung Balkon/Loggia/Terrasse

Das Vorhandensein von Balkon, Loggia oder Terrasse wirkt sich auf den Kaufpreis meist als werterhöhend aus. Alle Vergleichsobjekte verfügen wie das Bewertungsobjekt über keinen Balkon. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Korrekturfaktor K_7 = 1,00

8) Anpassung Verfügbarkeit

Vier der acht vorliegenden Vergleichskauffälle sind vermietet, vier sind bezugsfrei. Die Verfügbarkeit spielt in der Regel bei der Preisbildung von Eigentumswohnungen eine Rolle. Der Grundstücksmarktbericht 2026 weist für bezugsfreie Eigentumswohnungen 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 ist festzustellen, dass der Durchschnittspreis der vier bezugsfreien Vergleichskauffälle sogar knapp 3 % unterhalb des Durchschnittspreises von drei Kaufpreisen der vermieteten Wohnungen liegt. Nur der Kaufpreis des vermieteten Vergleichsobjekts Nr. 1 liegt deutlich unter dem Durchschnittspreis der drei o. g. vermieteten Vergleichsobjekte. Aus diesem Grund erfolgt nur hier eine entsprechende Kaufpreisanpassung.

Die Auswertung von Kaufpreisen im GMB ergab, dass der Durchschnittspreis für bezugsfreie sanierte Wohnungen im Altbau (Wiederverkauf, ohne Stellplatz) etwa 13 % über dem Durchschnittspreis von vermieteten sanierten Eigentumswohnungen lag.

Damit ergeben sich folgende Korrekturfaktoren:

Korrekturfaktor K_8 - Kauffall 1: 1,13
Korrekturfaktor K_8 - Kauffälle 2 bis 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 1998 saniert. Sieben Vergleichsobjekte wurden zwischen 1995 und 2001 und liegen damit wie das Bewertungsobjekt in der Sanierungsjahrgruppe 1991 bis 2009. Ein Vergleichsobjekt wurde 2010 saniert.
Ein höherer Kaufpreis auf Grund des späteren Sanierungszeitpunktes ist hier allerdings nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird auf eine diesbezügliche Kaufpreiskorrektur verzichtet.

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 X_i (€/m² Wfl.)
1	1.406	1,11	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,13	1,0	1.764
2	2.197	1,11	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.439
3	2.628	1,09	0,95	0,99	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.694
4	2.182	1,08	1,02	1,03	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.476
5	2.436	1,05	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.558
6	2.677	1,05	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.811
7	2.187	1,04	1,0	0,99	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.252
8	2.478	1,03	1,02	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.603
$\bar{x}$	2.274										**2.449**

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

6.2.4 Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer)

Der arithmetische Mittelwert aller angepassten Vergleichskaufpreise wurde mit 2.449 €/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					1.764
2					2.439
3					2.694
4					2.476
5					2.558
6					2.811
7					2.252
8					2.603
Mittel	**€/m²**				**2.449**
Stabwe s	€/m²				324
einf. Interv. Y ± s	€/m	Min	2.125	Max	2.773
dopp. Interv. Y ± 2s	**€**	**Min**	**1.801**	**Max**	**3.097**

Die doppelte Standardabweichung beträgt in diesem Fall 648 €/m² (2 x 324 €/m²). Damit liegen ca. 95 % aller Kauffälle zwischen 1.801 €/m² und 3.097 €/m².

Der Kaufpreis Nr. 1 liegt somit außerhalb der Ausschlussgrenzen und kommt als Vergleichspreis nicht mehr in Betracht.

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

Kauffall-Nr.					Xi
1					---
2					2.439
3					2.694
4					2.476
5					2.558
6					2.811
7					2.252
8					2.603
Mittel	**€/m²**				**2.547**
Stabwe s	€/m²				182
einf. Interv. Y ± s	€/m	Min	2.365	Max	2.729
dopp. Interv. Y ± 2s	**€**	**Min**	**2.183**	**Max**	**2.911**
Variationskoeffizient V					0,0714566

Der Mittelwert $\bar{x}$ (= Vergleichspreis) aus allen angepassten und um sogenannte Ausreißer bereinigten Kaufpreise beträgt damit 2.547 €/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 $\bar{x}$ = 2.547 €/m².

Der Variationskoeffizient von gerundet 0,071 (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:

2.547 €/m² Wfl. x 29,64 m² = 75.493,08 €, gerundet **75.500 €**.

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 u. a. bei

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

1. Besondere Ertragsverhältnisse

Die Vermietungssituation ist nicht bekannt. Es wird die Bezugsfreiheit der Wohnung und damit keine besonderen Ertragsverhältnisse unterstellt!

Auf Grund des in vorgenanntem Zusammenhang erkennbaren **Ersteherrisikos wegen unbekannter Vermietungssituation** wird an dieser Stelle ein prozentualer **Abschlag von 5 %** auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht.

-> Risikoabschlag wegen unbekannter Vermietungssituation: 75.500 € x 0,05 = ***3.775 €***

2. Reparaturstau/Wertminderung

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

In dieser Wertermittlung wird die Beseitigung des vorhandenen Reparaturstaus im Rahmen der laufenden Instandhaltung ggf. unter Einbeziehung der vorhandenen Erhaltungsrücklage unterstellt. Eine zusätzliche Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird nicht zum Ansatz gebracht.

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

494/10.000 MEA x 0 € = ***0 €***

Risikoabschlag wg. fehlender Besichtigungsmöglichkeit *Sondereigentum WE Nr. 10*
(siehe Pkt. 5.2)

Der Sachverständige hatte keine Möglichkeit, sich vom baulichen Zustand und dem tatsächlichen Ausstattungsgrad der Wohnung zu überzeugen. Insofern beruht diese Bewertung diesbezüglich auf Vermutungen und Annahmen. Auf Grund dessen hält der Sachverständige einen **Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigungsmöglichkeit** in Höhe von **10 %** auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert für durchaus gerechtfertigt.

->Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigungsmöglichkeit: 75.500 € x 0,10 = ***7.550 €***

3. Merkantiler Minderwert wegen Mobilfunkantenne auf dem Dach des angrenzenden Nachbarhauses

Der merkantile Minderwert ist in diesem Fall ein fiktiver, psychologisch bedingter Wertverlust, der auf Grund des „psychologischen Makels“ der durch das sichtbare Vorhandensein einer in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjekts befindlichen Mobilfunkantenne entsteht. Eine derartige Anlage verursacht bei vielen Kaufinteressenten eine gewisse Angst vor Strahlenbelastung, was den Kreis der potentiellen Kaufinteressenten verringern kann.

Auf dem Dach des nördlich angrenzenden Mehrfamilienhauses ist eine Mobilfunkantenne vom Fußweg der gegenüberliegenden Straßenseite sichtbar. Da die Funkantenne ausschließlich vom Fußweg der gegenüberliegenden Straßenseite wahrnehmbar ist und eine visuelle Beeinträchtigung durch Blickkontakt aus den Fenstern des Bewertungsobjekts ausgeschlossen werden kann, ist nicht von einer eingeschränkten Wohnqualität im Alltag auszugehen. Auf Grund des Wissens um die Antenne auf dem Nachbarhaus ist dennoch vom Verbleib eines gewissen Vermarktungsrisikos auszugehen. Aus diesem Grund wird im Weiteren lediglich ein geringer **merkantiler Minderwert in Höhe von 2 %** des vorläufigen Vergleichswertes in Abzug gebracht.

-> merkantiler Minderwert wegen Mobilfunkantenne: 75.500 € x 2 % = ***1.510 €***

Zusammenstellung boG

Mindermiete:	+/./.	0 €	
Reparaturstau/Wertminderung GE:	./.	0 €	(0 € + 0 €)
Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung:	./.	7.550 €	
Risikoabschlag wegen unbekannter Vermietungssituation:	./.	3.775 €	
merkantiler Minderwert Funkantenne:	./.	1.510 €	
BoG gesamt:	./.	12.835 €	

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** (boG) für die **Wohnung Nr. 10** werden insgesamt mit gerundet **13.000 €** zum Abzug gebracht (siehe Pkt. 6.2.8).

6.2.8 Vergleichswert

Wohnung Nr. 10

vorläufiger Vergleichswert:	75.500 €
./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	13.000 €
Vergleichswert:	62.500 €

Der **Vergleichswert** für die **Wohnung Nr. 10, Wichernstraße 2, Leipzig** wird somit in Höhe von **62.500 €** ermittelt.

7 VERKEHRSWERT

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem um 1900 errichteten und 1998 sanierten Wohngebäude in mittlerer Wohnlage von Leipzig-Anger-Crottendorf.

Das Gebäude und die Außenanlagen befinden sich optisch in einem dem Sanierungsjahr entsprechenden, überwiegend 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, ggf. unter Einbeziehung der vorhandenen Erhaltungsrücklage unterstellt.

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Berücksichtigung eines daraus resultierenden Ersteherrisikos erfolgte mittels pauschalem Risikoabschlag. Da auch nicht ermittelt werden konnte, ob die Wohnung vermietet oder bezugsfrei ist, wurde die Bezugsfreiheit unterstellt und auch hier ein erkennbares Ersteherrisiko durch einen zusätzlichen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt! Eine auf dem angrenzenden Wohnhaus erkennbare Mobilfunkantenne wurde mit einem merkantilen Minderwert in die Bewertung einbezogen.

Die Beurteilung des Wohnungseigentums erfolgte im Vergleichswertverfahren. Der Vergleichswert wurde in Höhe von 62.500 € 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 16.06.2026, für das

Wohnungseigentum Nr. 10, Wichernstraße 2, 04318 Leipzig
(494/10.000 MEA am Flurstück 151/u, GB von Crottendorf, Blatt 1097)

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

62.500 €
in Worten: Zweiundsechzigtausendfünfhundert 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 Crottendorf, GB-Blatt 1097

Zweite Abteilung, lfd. Nr. 3:

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.

10. Juli 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 29.04.2026, gerichtliches Aktenzeichen: 457 K 354/25;

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.12.2025, Grundbuchamt Leipzig, Wohnungsgrundbuch von Crottendorf, Blatt 1097 (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 05.01.2026 (vom Gericht zur Verfügung gestellt);

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.06.2026,
  Gemeinde Stadt Leipzig, Gemarkung Crottendorf, Flurstück 151/u,
  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); WEG-Verwaltung (Wirtschaftsplan 2025, Energieausweis, Höhe Instandhaltungsrücklage, Versicherung, Auskünfte offene Forderungen, etc.);

- Akteneinsichtnahme im Grundbuchamt Leipzig am 26.05.2026 (Urkunden Teilungserklärung, Nachträge);

- Fotoaufnahmen und schriftliche Aufzeichnungen des Sachverständigen.

Literaturverzeichnis und Quellenangaben

Wesentliche Rechtsgrundlagen – Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

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

- Wohnflächenverordnung (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

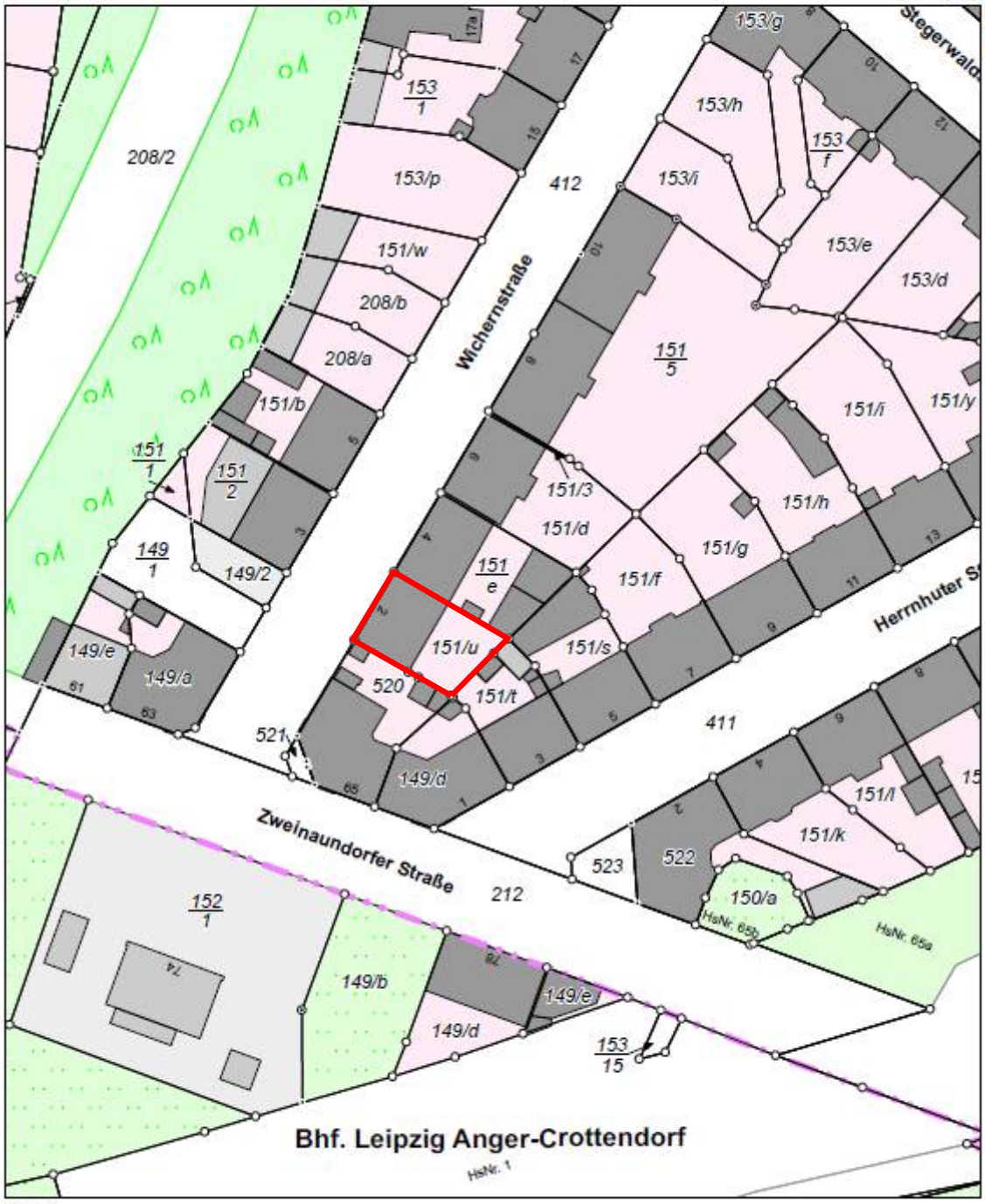
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 02.06.2026

Flurstück: 151/u
Gemarkung: Crottendorf (0405)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig

5690171



5689951

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
- 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
- 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

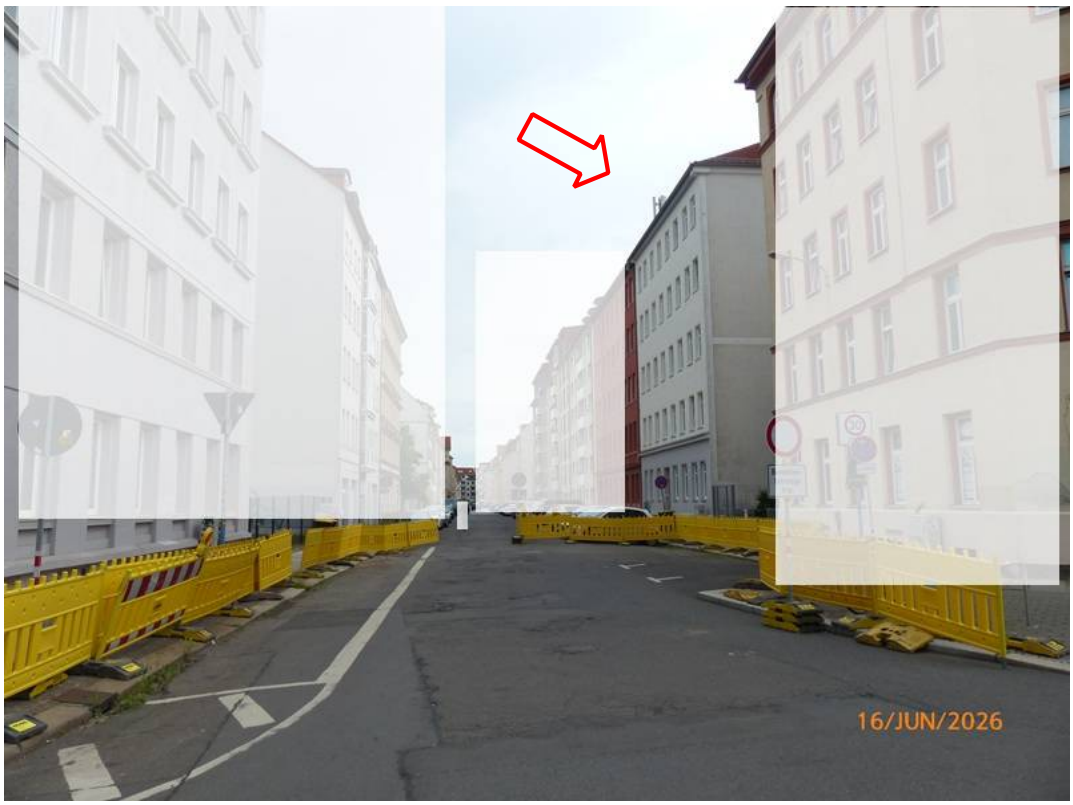
Weitere Informationen unter http://www.landesvermessung.sachsen.de Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016

12 OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN

Fotos 1 und 2: Straßensituation vor dem Bewertungsobjekt



Wichernstraße - Richtung Zweinaundorfer Straße (Südwesten)



Wichernstraße - Richtung Stegerwaldstraße (Nordosten)

Foto 3: Ansicht Wohngebäude straßenseitig (Gemeinschaftseigentum - GE)



Foto 4: straßenseitiger Hauseingang (GE)



Fotos 5 und 6: Hofansicht Wohngebäude (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)

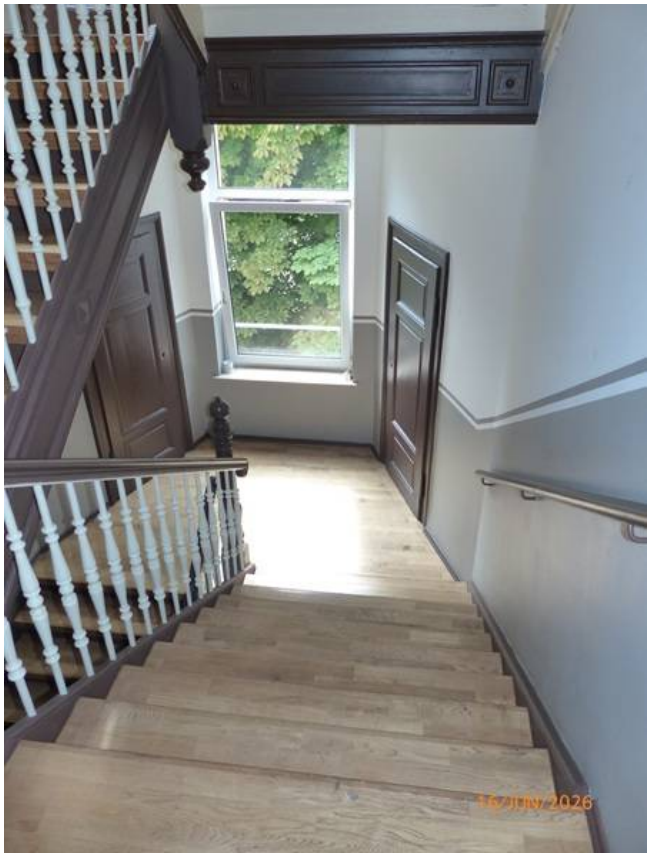




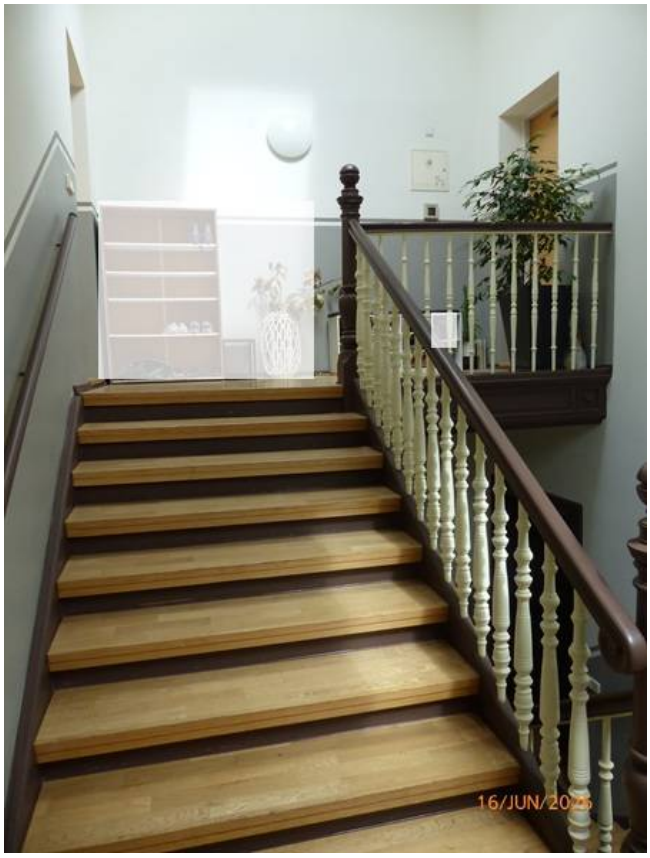
Foto 13: Treppenhaus im 3. Obergeschoss vor Wohnung Nr. 10 (GE)

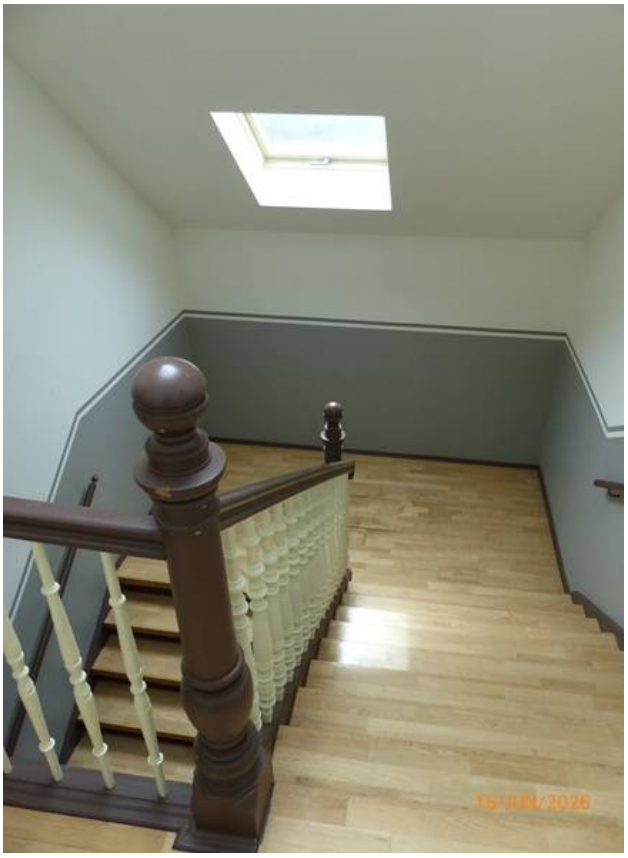


Foto 14: Treppenhaus - Podest zwischen 2. und 3. Obergeschoss (GE)



Fotos 15 und 16: Treppenhaus Dachgeschoss (GE)



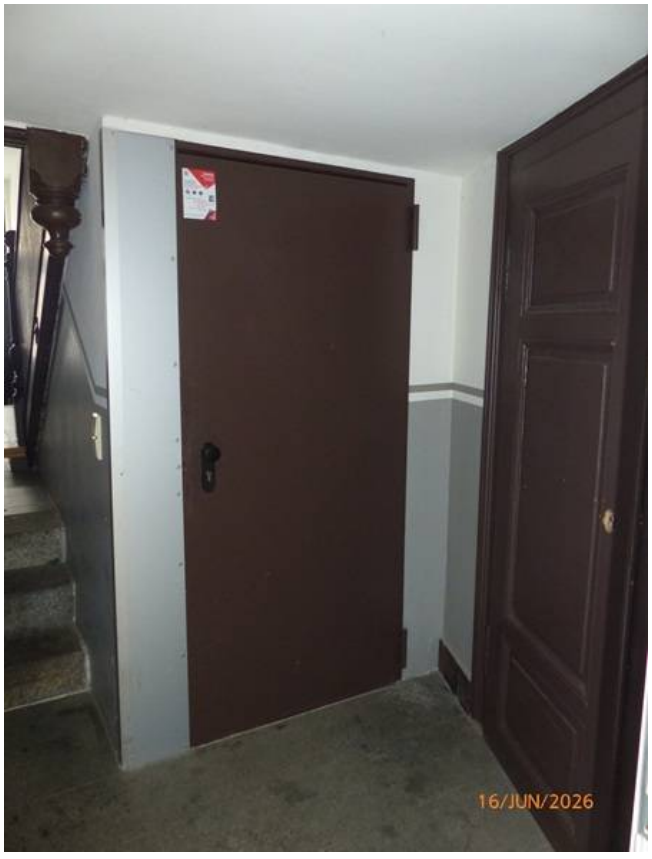


Fotos 17 und 18: **Treppenhaus – Zugang zum Hof** (GE)





Fotos 19 und 20: hofseitiger Treppenhausbereich - Zugang zum Keller / Kellertreppe





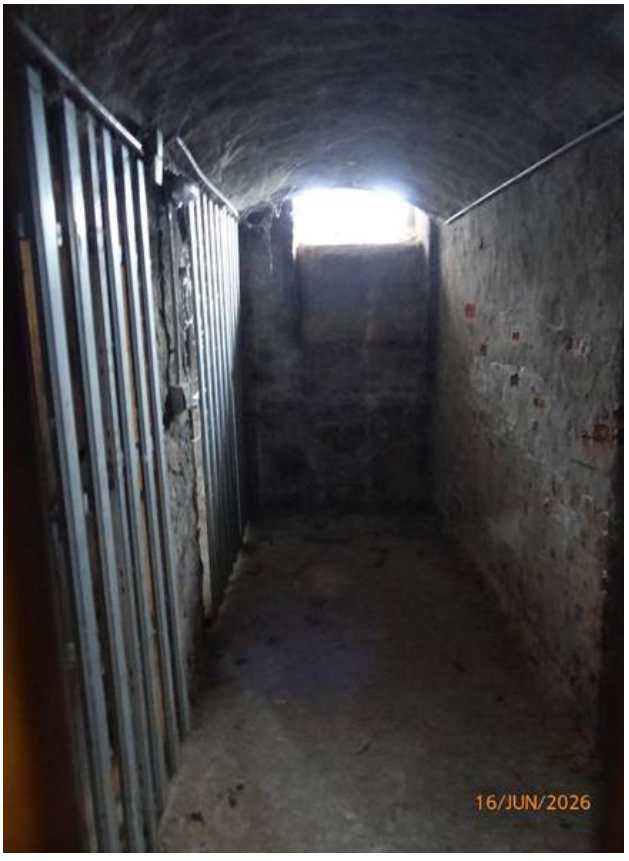
Fotos 21 und 22: Kellergang vor Kellerabstellraum Nr. 10 und Elektrozählerraum (GE)





Fotos 23 und 24: leerstehender Kellerabstellraum Nr. 10 (durch die Tür fotografiert)





Fotos 25 und 26: Keller - unverschlossener Heizungsraum (GE)





Foto 27: Außenanlagen - Hof des Grundstücks - Richtung östliche Grenze (GE)
- nur noch Reste der Einfriedung (Zaunsäulen) vorhanden -



Foto 28: Außenanlagen –
Hof des Grundstücks – Richtung südliche Grenze (Grenzmauer)



Foto 29: Hof des Grundstücks – Richtung nördliche Grenze



Foto 30: Hofausgang und befestigter Weg zum Abfalltonnenstellplatz (GE)



Foto 31: Außenanlagen – Stellplatz für die Abfalltonnen



Foto 32: Außenanlagen - kleiner Wäschetrockenplatz und an der Grenzmauer abgestellter Sperrmüll



Foto 33: Funkantenne auf dem nördlich angrenzenden Wohnhaus - vom Fußweg der gegenüberliegenden Straßenseite einsehbar



Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum

Foto 34: straßenseitige Fassade - Verschmutzung durch Graffiti



Foto 35: Fassade - Verschmutzung durch Graffiti und Reste einer Kletterpflanze am Giebel

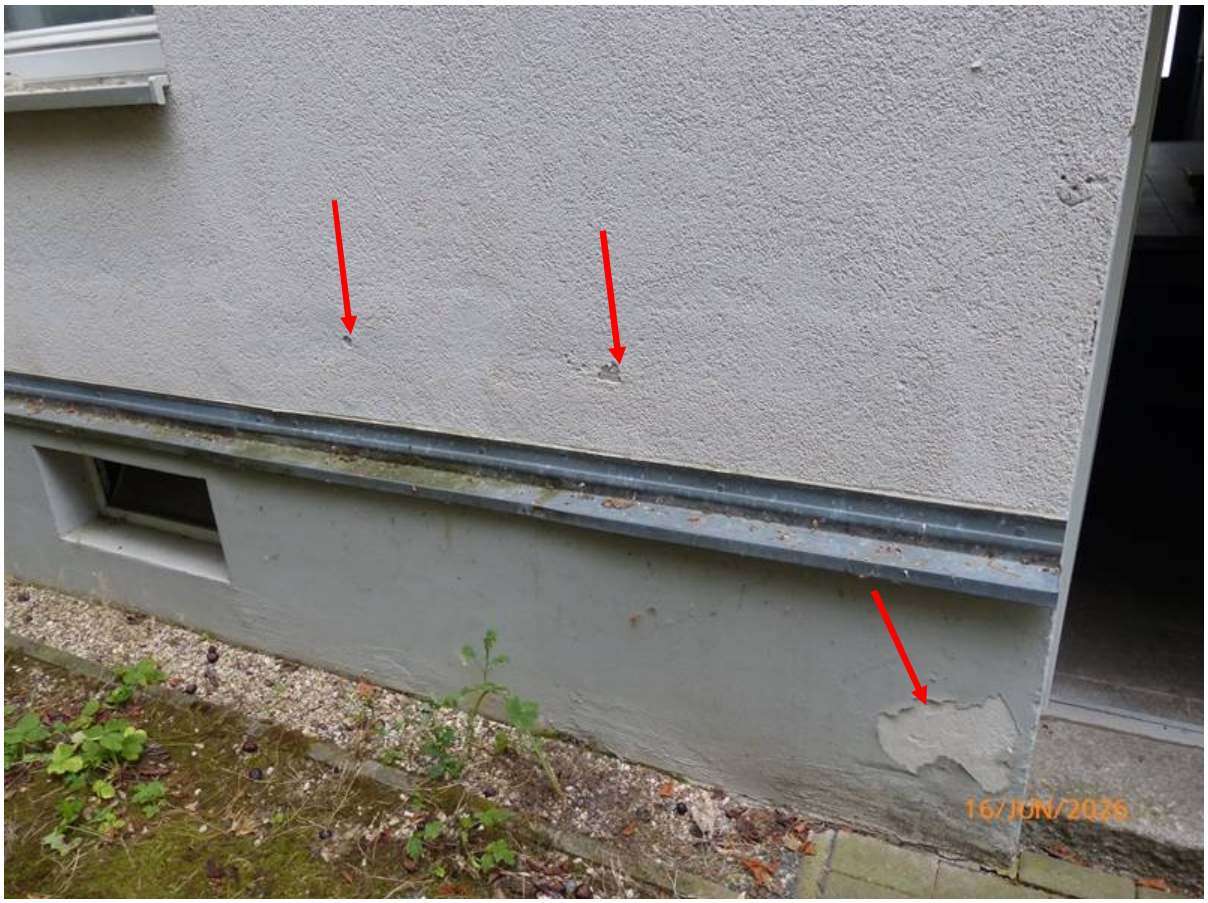


Fotos 36 und 37: hofseitige Fassade - Putzrisse rechts und links oberhalb der Hoftür





Fotos 38, 39: hofseitige Fassade - Putzschäden, Farbabplatzungen und Putzabhebungen (neben der Hoftür)





Fotos 40 und 41: Beispielhaft - Putzabplatzungen an den Kellerwänden





Foto 42: Treppenhaus - Nässespuren auf dem Podest unterhalb des Dachflächenfensters



Foto 43: Außenanlagen - überarbeitungsbedürftige Grenzmauer und Sperrmüllablagerung an der südlichen Grundstücksgrenze

