

Sachverständigenbüro Vollrath

c/o Wertbüro Roith
Humboldtstraße 2, 04105 Leipzig
Tel. 049/ 17 27 98 62 33

e- mail
info@vollrath-immobilien-leipzig.de

Dipl.-Ing. Jens Vollrath, Bauingenieur

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stv. Vorsitzender des Gutachterausschusses für die
Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über das Grundstück

Georg-Schumann-Straße 236, 04159 Leipzig

Aktenzeichen: **457 K 56/21**



Unverbindliche PDF- online- Version!!!

Diese Gutachtenausgabe ist unvollständig und unverbindlich, da wichtige Informationen und Unterlagen aus Datenschutzgründen auftragsgemäß entfernt werden mussten oder nicht enthalten sein dürfen.

0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Planungsgrundlagen	Art der baulichen Nutzung	mögliche/ wertrelevante Nutzung	Erschließungs- zustand *	Entwicklungs- zustand **
() nicht ausgewiesen	(x) Wohnbaufläche W	() Mehrfamilienhaus	(1) beitragsfrei	(A) Bauland
(x) Flächennutzungsplan	() gem. Baufläche M	(x) Wohn-/ Geschäfts- haus	(2) betragspflichtig	(B) Rohbauland
(x) Gebiet nach § 34 BauGB	<u>() gew. Baufläche G</u>	(x) Reihenhäuser	(3) abgegolten/histo- rische Straße/orts- üblich erschlossen	(C) Bauerwar- tungsland
() Sanierungsgebiet	() Kleinsiedlungs- gebiet WS	() Eckhaus	(4) teilweise gezahlt	(D) land-/forstwirt- schaftl. Fläche
() Umlegungsgebiet	() reines Wohn- gebiet WR	() freistehend	(5) nicht festgestellt	(E) Sonstige
() Städtebaul. Entwicklungs- Gebiet	(x) allgemeines Wohngebiet WA	() Büro		
() Erhaltungssatzung	() Dorfgebiet MD	(x) Wohnungen		
<u>(x) Denkmalschutz</u>	() Mischgebiet M	() Stellplätze/ Garagen		
() Gebiet nach § 33 BauGB	() Gewerbegebiet GE	() z.Z. leerstehend		
() Bebauungsplan- Entwurf				
() B- Plan nach § 30 BauGB				
() vorhabenbezog. B- Plan				

Inaugenscheinnahme	14.01.2022	von:	10.00 Uhr	bis:	10.15 Uhr
Inaugenscheinnahme	10.02.2022	von:	09.00 Uhr	bis:	10.00 Uhr
Wertermittlungsstichtag	10.02.2022		Baujahr:		ca. 1905
Qualitätsstichtag	10.02.2022		saniert:		in Sanierung

Bodenwertermittlung	m²	BW in €/m²	BW in €	ESZ *	EWZ **
Gesamtfläche	660	711	469.000	3	A

Hauptnutzungen	Nfl./ Wfl. fläche in m²	marktübliche Miete in €/m²	€/Platz	Reparaturstau in €/m²	€ absolut
Gewerbe/ Wohnen					
EG	140	7,50	-		
1.OG li	77	6,00	-		
1.OG re	67	6,00	-		
2.OG li	77	6,00	-		
2.OG re	67	6,00	-		
3.OG li	67	6,00	-		
3.OG re	77	6,00	-		
DG li	64	6,00	-		
DG re	73	6,00	-		
Summe/ Ø	709	6,30	-	-360	-255.000
Lagergebäude	134		0		

Ertragswertermittlung

Liegenschaftszinssatz (LZS) in %	2	Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	50
Jahresrohertrag in €	53.568	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	31,424
BewK 25,8% absolut in €	-13.836	Multiplikator *	21,84
Jahresreinertrag in €	39.732	Nettoanfangsrendite in % **	3,23
vorläufiger Ertragswert in €	1.422.800	Marktanpassung in €	0,0%
marktangepasster Ertragswert in €	1.422.800	bo Grundstücksmerkmale in €	-255.000
Ertragswert in €	1.167.800	* Verkehrswert/ Jahresrohertrag	
		** Jahresreinertrag/ (Verkehrswert + 5% EWK)	
Verkehrswert in €	1.170.000	€/m² Wfl./Nfl. des Verkehrswertes	1.650

1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens

	Seite
Deckblatt	1
0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	2
1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens	3
2.0. Vorbemerkungen	5
3.0. Allgemeine Angaben	7
3.1. Abkürzungsverzeichnis	8
4.0. Grundstücksmerkmale	10
4.1. Entwicklungszustand.....	10
4.1.1. städtebauliche Grundlagen	10
4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens.....	10
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1. Art.....	11
4.2.2. Maße	11
4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	12
4.3.1. Grundbuch	12
4.3.2. öffentliches Recht	13
4.3.3. privates Recht	13
4.4. abgabenrechtlicher Zustand.....	14
4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur	14
4.5.1. Makrostandort.....	14
4.5.2. Mikrostandort	16
4.6. sonstige Merkmale	17
4.6.1. Grundstücksmerkmale	17
4.6.2. Gebäudemerkmale	18
4.6.3. Gebäudebeschreibung.....	19
4.6.4. Baubeschreibung	20
4.6.5. durchgeführte Modernisierungen, Instandsetzungen.....	22
4.6.6. Nutz-/ Wohnflächenermittlung	23
4.6.7. Sanierung	23
5.0. Wertermittlung.....	24
5.1. Vorbemerkung	24
5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
5.3. Bodenwertermittlung	25
5.3.1. Ableitung des Bodenwertes.....	25
5.4. Ertragswertermittlung	27
5.4.1. marktüblich erzielbare Erträge	27
5.4.2. Bewirtschaftungskosten	34
5.4.3. Restnutzungsdauer (RND).....	35
5.4.4. Liegenschaftszinssatz (LZS)	35
5.4.5. vorläufiger Ertragswert.....	36
5.4.6. Marktanpassung	36
5.4.7. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	37
5.4.7.1. abweichende Erträge.....	37
5.4.7.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau.....	37
5.4.7.3. unorganische Struktur.....	39
5.4.7.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand	39
5.4.7.5. Abrisskosten	39

5.4.7.6. Leerstandsrisiko.....	39
5.4.7.7. Zubehör, Scheinbestandteile	39
5.4.7.8. Baulasten	39
5.4.7.9. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs	39
5.4.8. Zusammenstellung.....	40
6.0. Verkehrswert (Marktwert).....	41
6.1. Zusammenfassung.....	41
6.2. Ergebnis.....	41
7.0. Fotodokumentation	43
1. Anlage Katasterauszug	49
2. Anlage selbst angefertigte Grundrisse	50

2.0. Vorbemerkungen

- Die im Gutachten aus Datenschutzgründen anonymisierten Daten sind mit „dem Gericht bekannt“ gekennzeichnet.
- Der Grundbuchinhalt wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben.
- Das Gutachten steht als Papierfassung in der 1. - 4. Ausfertigung für das Gericht, in der 5. Ausfertigung für den Sachverständigen und als Onlineversion unter www.zvsachsen.de zur Verfügung.
- Für den selbst angefertigten Grundriss/ die selbst angefertigten Grundrisse wird keine Haftung bzgl. Größe und Detailtreue übernommen.

Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden der Bauakte/ Grundakte entnommen und werden bei dieser Wertermittlung gleichlautend verwendet. Es wurde kein Aufmaß vor Ort durchgeführt.
- Eine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen- und Maßangaben wird nicht übernommen. Eine anderweitige Nutzung der Werte als für den angegebenen Zweck ist nicht zulässig, dies gilt ebenso für die Ermittlung eines möglichen Instandsetzungsbedarfs, des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.
- Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen, gegebener und eingeholte Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund einer Inaugenscheinnahme.
- Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine Baustoff-, Boden-, Bauteil oder Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen oder zerstörende Untersuchungen ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie des zur Verfügung stehenden Materials erfolgte nur bezüglich Plausibilität. Leitungsbestandszeichnungen oder Revisionspläne standen nicht zur Verfügung, so dass Aussagen zu erdverlegten Leitungen nicht getroffen werden können.
- Die Gebäude stehen entsprechend der vorgenannten Darstellung auf einem Flurstück. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und als richtig unterstellt.
- Teilbereiche in den Lagergebäuden und der überdachte und nicht überdachte Bereich an den Lagergebäuden konnten nicht in Augenschein genommen werden.
- Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern/ Nutzern) gefährden.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Mündliche Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewähr übernehmen.
- Anmerkungen zur Verkehrswertermittlung in der sogenannten „COVID-19-Pandemie“
Aufgrund der sogenannten „COVID-19-Pandemie“ bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen, wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im

Speziellen sind noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der sogenannten „COVID-19-Pandemie“ ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive weitere Beobachtung der Marktentwicklung ist daher angeraten.

3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig, Tel.: 0341/ 49400
Auftrag ausgefertigt am:	16.11.2021, eingegangen am 14.11.2022
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	das zu bewertende Grundstück ist mit einem überwiegend sanierten Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus, bestehend aus KG, EG, 1.-3. OG und noch nicht ausgebautem DG, bebaut, ein Laden, 8 Wohnungen, kleiner Innenhof mit einem teilsanierten Wirtschaftsgebäude und einem unsanierten Lagergebäude
weitere Teilnehmer:	der Sohn der Eigentümerin, der ZV, SV
zur Verfügung gestellte Unterlagen des AG:	- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.04.2021
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - Baupläne - Nutzerliste 2022 - Grundbuchauszug vom 03.03.2022 - Auszug Gebäudeversicherungspolice von 2014 - Informationen der zum Ortstermin anwesenden Personen
wesentliche rechtliche Grundlagen:	- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 10.09.2021 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 14.06.2021 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 11.12.2018 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) i. d. F. v. 25.11.2003 - DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2016-01) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 10.08.2021 - Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 08.06.2021 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 01.11.2020 - Gesetz über die Zwangsversteigerung u. Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. v. 01.12.2020
wesentliche Literatur:	1. Kleiber- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, 9. Auflage 2019 2. ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften, 13. Auflage 2021 3. Sommer, Kröll, Haack- „Grundstücks- und Gebäudewertermittlung“, Haufe Orga- Handbuch, aktualisierte lose Blattsammlung 4. Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel - „Baukosten 2018, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung- Altbauten, 23. Auflage 2018 5. Schmitz/ Gerlach/ Meisel- „Baukosten 2014/2015“, Konstruktion/ Planung/ Kostenschätzung/ Kostenberechnung- Preiswertes Bauen von EFH und MFH, 20. Auflage 2015

6. BRW-Karte 2020
7. Marktbericht/ BRW-Karte des GAA der Stadt Leipzig 2022
8. Preisspiegel des IVD 2020/2021
9. IHK Leipzig- Gewerberaummietspiegel 2020
10. Stadt Leipzig, Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2020
11. Stadt Leipzig, Stadtdenkmalliste Stand 10/2002
12. Stadt Leipzig, FNP vom 19.05.2015
13. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2021
14. Statistisches Landesamt 2022 oder Website der Kommune
15. Kröll, Hausmann- „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2015

3.1. Abkürzungsverzeichnis

1-R-Wohnung	Ein-Raum-Wohnung usw.
/a	pro Jahr
Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Amtsgericht
AN	Auftragnehmer
AS	Anschlussstelle
AV	Auflassungsvormerkung
AZ.	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
BNK	Baunebenkosten
B-Plan	Bebauungsplan
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWFK	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
DG	Dachgeschoss
Dipl.-Ing.	Diplom- Ingenieur
DM	Deutsche Mark
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EBK	Einbauküche
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
Elt.	Elektrik
ESZ	Erschließungszustand
EW	Ertragswert
EWZ	Entwicklungszustand
Fb- Beläge	Fußbodenbeläge
Flst.	Flurstück
Flst. - Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GA	Gutachten
GS des GAA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grst.	Grundstück
HP	Hochparterre
i. d. F. d. B.	in der Fassung der Bekanntgabe
IHK	Industrie- und Handelskammer
IVD	Immobilienverband Deutschland
JRE	Jahresreinertrag
Kd.-Nr.	Kundennummer
KF	Korrekturfaktor

KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
KP	Kaufpreis
LG	Landgericht
LK Leipzig	Landkreis Leipzig
LZS	Liegenschaftszinssatz
MAF	Markanpassungsfaktor
MAW	Mietausfallwagnis
MBR GmbH	Michael Bauer Research GmbH
MFH	Mehrfamilienhaus
MTL	Muldentalkreis
MV	Mietvertrag
MwSt.	Mehrwertsteuer
NF	Nutzflächenfaktor
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
Nr.	Nummer
NW	Nennweite
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
RND	Restnutzungsdauer
SB	Spitzboden
sog.	sogenannte(n)
SS- Breite	Schutzstreifenbreite
STP	Stellplatz
SV	Sachverständiger
TG	Tiefgarage
UK	Umrechnungskoeffizient
uR	umbauter Raum
UR.-Nr.	Urkundennummer
V + E- Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VDE	Verband Deutscher Elektroinstallateure
VG	Vollgeschoss
VW	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
Wfl.	Wohnfläche
WNfl.	Wohn-Nutzfläche
WSA	Wechselsprechanlage

4.0. Grundstücksmerkmale

4.1. Entwicklungszustand

4.1.1. städtebauliche Grundlagen

Flächennutzungsplan (FNP) nach BauGB § 5 (vorbereitender Bauleitplan)

Im FNP ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Auf dem FNP können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Die Darstellungen im FNP sind unverbindlich, ein Rechtsanspruch für eine im FNP dargestellte mögliche Nutzung besteht nicht.

Bebauungsplan (B-Plan) nach § 8 und § 30 BauGB (verbindlicher Bauleitplan)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlagen für weitere, zum Vollzug des Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Geltungsbereich eines B-Planes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens

Nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV2021 werden als **baureifes Land** Flächen definiert, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Innenbereich und nach **§34 BauGb** innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll / überbaut wurde, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, so wie vorliegend.

Das Grundstück liegt nicht in einem B- Plan- Gebiet.

Mit der nachfolgenden Tabelle erfolgt nunmehr eine Einschätzung der Bodenqualität.

Die einzelnen Qualitätsstufen der Baulandentwicklung haben folgenden ca. Baulandwertanteil:

Stufe	Merkmal	Wertanteil in %
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15 - 30
2	im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 40

3	Aufstellung eines B-Planes beschlossen	35 - 50
4	B-Plan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	45 - 60
Rohbauland		
5	B-Plan rechtskräftig, Bodenordnung und Erschließung erforderlich	50 - 70
6	B-Plan rechtskräftig, keine Bodenordnung erforderlich, Erschließung erforderlich	60 - 80
7	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen, Erschließung oder Bodenordnung erforderlich	60 - 80
8	B-Plan rechtskräftig, Erschließung gesichert, Bodenordnung erforderlich	80 - 90
baureifes Land		
9	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen oder B-Plan rechtskräftig, Grundstück erschlossen oder bei hochwertigen Lagen oft erschließungsbeitragspflichtig	90 -100

In der Zusammenfassung des Vorgenannten und unter Berücksichtigung aller planungsrechtlichen Umstände kann die Bodenqualität des Bewertungsgrundstücks bestimmt werden als:

baureifes Land, Entwicklungsstufe 9, Wertanteil 100%.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Art

Art der baulichen Nutzung: Das Bewertungsgrundstück ist im FNP der Stadt Leipzig als Wohnbaufläche ausgewiesen, die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO. Es liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGb.

4.2.2. Maße

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ

überbaute Grundstücksfläche (GR)
ermittelt nach den Gebäudeaußenmaßen im EG

VH	ca. 17,6 m x 12 m + 5,4 m x 2 m =	222 m ²	
Wirtschaftsgebäude	ca. 10 m x 4,5 m =	45 m ²	
Lagergebäude	ca. 13,5 m x 11 m + 3 m x 3 m =	<u>158 m²</u>	ca. 425 m ²

Maß der baulichen Nutzung: wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen

Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. (wertrelevante Geschossflächenzahl = WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

1. die Geschossfläche von Vollgeschossen im Sinne der SächsBO und Mansarddächern mit dem Faktor 1,0,
2. die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses mit dem Faktor 0,75 der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
3. die Geschossfläche eines Kellergeschosses nicht

zu berücksichtigen.

VH	222 m ² x 4,75 VG =	1.055 m ²	
Wirtschaftsgebäude	45 m ² x 1 VG =	45 m ²	
Lagegebäude	158 m ² x 1 VG =	<u>158 m²</u>	ca. 1.257 m ²

Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

GRZ vorh	ca.	425 m ² /	660 m ²	0,64	>	0,4 (gem. BauNVO §17)
WGFZ vorh	ca.	1.257 m ² /	660 m ²	1,90	<	2,4 (gem. BauNVO §17)

4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

4.3.1. Grundbuch

Grundbuchstand:

Bestandsverzeichnis:

Grundbuchamt:	Leipzig
Grundbuch von:	Möckern
Blatt:	306
Lfd.- Nr. der Grundstücke:	1
Flurstück – Nr.:	228c
Wirtschaftsart/ Lage:	Georg-Schumann-Straße 236, Gebäude- und Freifläche
Abteilung 1:	lfd. Nr. 3 <u>dem Gericht bekannt</u>
Abteilung 2:	lfd. Nr. 4 Zwangsverwaltung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 20.04.2021.
	lfd. Nr. 5 Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 20.04.2021.
Abteilung 3:	Eintragungen in Abt. 3 bleiben der Höhe nach unberücksichtigt, da diese den Preis und nicht den Wert beeinflussen.

Einschätzung

der Eintragungen in Abt. 2: Eintragungen in Abt. 2 können sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken.

lfd. Nr. 4 keine wertmindernde Eintragung,

lfd. Nr. 5 keine wertmindernde Eintragung, grundsätzlich wird der Eintrag des Zwangsversteigerungsvermerkes, der die Wirkung eines relativen Veräußerungsverbot hat, in der gesamten Wertermittlung nicht als wertmindernd berücksichtigt, da es sich dann um ungewöhnliche Verhältnisse handeln würde und eine Wertermittlung nach §194 BauGB unmöglich wäre! Der zu ermittelnde Verkehrswert ist nur unter dem Vorbehalt sinnvoll, dass die

Verfügungsbeschränkung nach der Versteigerung im Grundbuch wieder gelöscht wird.

4.3.2. öffentliches Recht

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:	Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen:	Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.
Denkmalschutz:	Die Denkmaleigenschaft nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz wirkt kraft Gesetzes, d.h. sie ist nicht von einer Listeneintragung abhängig. Neben Ergänzungen sind auch Streichungen von der Denkmalliste möglich, so dass in allen Zweifelsfällen eine Rückfrage beim Referat Denkmalschutz empfohlen wird. Das Gebäude ist in der StadtDenkmalliste Stand 10/2002 als Baudenkmal verzeichnet.
Landschaft-, Natur- und Gewässerschutz:	Das Grundstück liegt in keinem schützenswerten Gebiet. (LSG, NSG, FFH)
Baulastenverzeichnis:	Baulasten sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten. Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des Grundstücksnachbarn ein. Mit der Baulast wird die Genehmigung eines Bauvorhabens geschaffen, das sonst nicht genehmigungsfähig wäre, z.B. auf Grund unzureichender Grenzabstände, fehlender Stellplätze, zur Verlegung einer Leitung oder einer fehlenden Tiefgaragenzufahrt. Die Sicherung dieser Genehmigung kann als Baulast im Baulastenverzeichnis oder als Grunddienstbarkeit oder als beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, beide im Grundbuch, erfolgen, der Gesetzgeber hat in Sachsen für die Art und Weise der rechtlichen Sicherung weder eine Rangfolge noch einen Vorbehalt eingeführt. Die Baulastenauskunft ist <u>dem Gericht bekannt</u> . Es ist keine Baulast eingetragen.

4.3.3. privates Recht

Zwangsverwalter:	<u>dem Gericht bekannt</u>
Feuerversicherung:	Das Objekt ist über eine Wohngebäudeversicherung gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel versichert.
Miet-/ Pachtverhältnisse:	Das Objekt war zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet. Das Ladenlokal wird von der Eigentümerin genutzt, die beiden Wohnungen

im 1.OG werden von der Eigentümerin und ihrem Sohn genutzt, die 4 Wohnungen im 2. und 3. OG waren leerstehend.

4.4. abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung/ abgaben-
rechtliche Verhältnisse:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte festgestellt werden, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Beiträge und andere nichtsteuerliche Abgaben mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB
- Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur

4.5.1. Makrostandort

Bundesland: Freistaat Sachsen
Kreis: kreisfreie Stadt
Ort: Leipzig

großräumige Lage: Die Stadt Leipzig liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen, nahe der Landesgrenze zu Sachsen- Anhalt. Auf Grund ihrer günstigen geographischen Lage im Autobahndreieck A 9 Berlin - München / A 14 Dresden - Magdeburg / A 38 Leipzig - Göttingen, ist sie ein exponierter Verkehrsknoten, der durch eine Anzahl klassifizierter Bundesstraßen ergänzt wird. Hinzu kommen die Anbindungen an das überregionale Schienennetz (ICE) und den Flughafen Leipzig - Halle.

überörtliche Anbindung:
(jeweils Luftlinie vom
Bewertungsobjekt) B 6 ca. 700 m nördlich
BAB 14, AS Leipzig- Nord und Mitte je ca. 5 km nordwestlich/ nord-
östlich
S-Bahn-Station Slevogtstraße ca. 500 m nördlich
Intercity Leipzig Hbf. ca. 4 km südöstlich
Flughafen Leipzig- Halle ca. 10 km nordwestlich

Fläche und Einwohnerzahl: Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km², zum 31.12.2021 wohnten hier ca. 610.000 Einwohner mit Erstwohnsitz. Nach der Einwohnerzahl ist sie die 8.- größte Stadt in Deutschland. Seit dem Tiefstand 1998 mit ca. 437.000 Einwohnern ist die Einwohnerzahl durch Eingemeindungen und Zuzüge um ca. 40% gestiegen.

- Wirtschaftsstruktur:** Leipzig erfüllt die Funktion eines Oberzentrums im westlichen Teil des Freistaates Sachsen. Der Großraum Leipzig ist Zentrum des mitteldeutschen Ballungsgebietes Leipzig-Halle. Seit 1990 fand ein Umstrukturierungsprozess vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort, besonders im Banken- und Versicherungsbereich, statt. Inzwischen sind mit BMW, Porsche und einer großen Anzahl von Zulieferern aber auch wieder Industrieunternehmen in Leipzig ansässig. Ansiedlungserfolge der letzten Jahre waren das internationale Verteilerzentrum von DHL, verbunden mit der Erweiterung des Flughafens um die Start- und Landebahn Süd einschließlich des 24/7- Betriebs, das Logistikzentrum von Amazon, das Logistikzentrum von DB Schenker, der Ausbau von Porsche zu einem Vollwerk und das Pharma- Logistikzentrum von Kühne + Nagel.
- Infrastruktur:** Alle öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kirchen, Krankenhäuser, Sportstätten) sind ebenso vorhanden, wie kulturelle (Oper, Gewandhaus, Schauspielhaus) und wissenschaftliche (Universität, HS, FH, Institute). Die Stadt ist ferner durch ihre Messen, Kongresse und kulturellen Traditionen (Bach, Mendelssohn, Goethe) international präsent.
- Grundstücksmarkt:** Der Grundstücksmarkt ist geprägt vom attraktiven Stadtzentrum mit seinen Passagen, von vielen Gründerzeitquartieren mit überwiegend sanierten MFH, einem ausgedehnten Grüngürtel, dem Leipziger Auwald, der sich ca. 25 km vom Süden durch die Stadt nach Nordwesten erstreckt und in dessen Einzugsbereich attraktiver individueller Wohnungsbau dominiert, durchsetzt von großzügigen mehrgeschossigen WGH. Neben einer Vielzahl von Gewerbegebieten mit günstigen Ansiedlungskonditionen sind auch noch einige Industriebrachen zu finden. Hinzu gekommen sind Wohngebiete nahe der neu entstandenen Seenlandschaften am südlichen und nördlichen Stadtrand, die den Wohn- und Freizeitwert weiter erhöht haben.
- Kaufkraft (2021):** Mit Kaufkraft wird das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Zahlung aller wiederkehrenden Verpflichtungen für Konsumzwecke übrig bleibt. Es liegt bei $90,4 < 100$, also unter dem Bundesdurchschnitt, die Kaufkraft/ Kopf liegt bei 6.110 €, sie ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 78 € gesunken, sie sinkt seit Jahren beständig
- Einzelhandelszentralität (2021):** ist das Maß für die Attraktivität einer Stadt und wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft ermittelt; sie liegt bei nur noch 104,2 und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,4%- Punkte gesunken, d.h. es erfolgt noch ein Kaufkraftzufluss aus der Region, der in den letzten Jahren aber immer geringer geworden ist.
- Arbeitslosenquote (10/2021):** 6,1 %, das sind 1,6 % weniger als zum Vergleichsmonat des Vorjahres

Haushaltsnettoeinkommen (2020): im Durchschnitt aller Haushalte 1.974 €/ Monat, das sind 83 €/ Monat mehr als 2019

4.5.2. Mikrostandort

Stadtbezirk:	Nordwest
Ortsteil:	Möckern
örtliche Lage:	Das Grundstück liegt ca. 4 km in nordwestlicher Richtung vom Zentrum entfernt, zwischen der Slevogtstraße und der Christian-Ferkel-Straße an der nordöstlichen Straßenseite.
lokale Einordnung:	begrenzt wird der Standort: nordöstlich durch die Flst. 228v und 327 südöstlich durch die Flst. 228d und 228e südsüdlich durch die Straßenkante Georg-Schumann-Straße nordwestlich durch die Flst. 228a und 228b
Wohnlage:	Es handelt sich um eine einfache Wohnlage, die wie folgt klassifiziert ist: - Wohngebiet in mittlerer Entfernung zum Zentrum - wenig Freiflächen - bei dichter Bebauung die Lage an einer Hauptverkehrsstraße - kompakte Bauweise mit 4 - 5 VG - große Zahl von Wohnungen - Leerstandsrate über dem Durchschnitt
Geschäftslage:	Diese ist als gut einzuschätzen, da das Haus an einer Straßenbahnhaltestelle (auch Endhaltestelle) und damit im Bereich hoher Passantenfrequenz liegt.
umliegende Bebauung:	Das Wohnumfeld ist entlang der Georg-Schumann-Straße gekennzeichnet durch geschlossene Bebauung von sanierten oder neu gebauten Wohn- und Wohn- und Geschäftshäusern, 200 m südöstlich liegt ein Schulkomplex, 100 m westlich das Straßenbahnmuseum.
innerörtliche Anbindung:	Der Hauptverkehr des Wohnumfeldes verläuft über die Georg-Schumann-Straße/ Slevogtstraße zur Bundesstraße und weiter zur BAB und in das Stadtzentrum.
Straßenausbau:	Asphaltstraße mit beidseitig befestigten Fußwegen
Parken:	Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt auf den Anliegerstraßen vorhanden
ÖPNV:	Straßenbahn- und Busverbindungen auf der Georg-Schumann-Straße, Haltestellen vor dem Haus, Fahrzeit zur Innenstadt ca. 20 min, S-Bahn-Station ca. 500 m nördlich
täglicher Bedarf:	Läden befinden sich entlang der Georg-Schumann-Straße, ein Einkaufsmarkt gegenüber

Bildungsstätten:	alle Schulformen sind im Umkreis von 400 m vorhanden
Himmelsrichtung:	Fenster nach Südwesten/ Nordosten
Lagebeeinträchtigungen:	- hohe Bebauungsdichte auf dem Grundstück - eingeschränkte Verfügbarkeit von Stellplätzen
Immissionen:	reger Fahrzeug- und Straßenbahnverkehr auf der Georg-Schumann-Straße, verbunden mit Erschütterungen, Lärm- und Staubentwicklung
störendes Gewerbe:	derzeit nicht erkennbar

4.6. sonstige Merkmale

4.6.1. Grundstücksmerkmale

Grundstücksform:	Das Grundstück ist polygonal geschnitten.
Grundstücksabmessungen:	Breite an der Straße ca. 18 m, mittlere Tiefe ca. 36 m
Grundstücksart:	Reihengrundstück
Topographie:	Das Grundstück ist eben und liegt auf Straßenniveau.
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung entlang der Straßenfront, beidseitige Grenzbebauung durch die Giebelseiten, Grenzbebauung der Hofgebäude
Baugrund:	auf Grund der Bebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt
Überschwemmungsgebiet:	Unter dem Link auf der Stadtseite von Leipzig http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/umwelt-und-naturschutz/hochwasserschutz/gefahrenkarten oder bei der Stadt Leipzig können alle Überschwemmungsgebiete der Hochwasserstufen HQ25, HQ50, HQ150 und HQ200 durch die Flüsse Weiße Elster, Parthe und Pleiße eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt liegt in keinem gefährdeten Gebiet.
Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück liegt an einer Straße mit Fußwegen und ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Medien Elektrizität, Gas, Wasser/ Abwasser, Telefon, Kabelfernsehen angeschlossen.
Kontamination:	Ich bin davon ausgegangen, dass für Zwecke der Bewertung keine Kontamination vorhanden ist. Ich wurde von keinem Gutachten oder Bericht in Kenntnis gesetzt, das bzw. der auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder gefährlichen Materialien hinweist. Ich habe keine Ermittlung der vergangenen oder gegenwärtigen Nutzung des Grundstückes oder der Nachbargrundstücke durchgeführt, um festzustellen, ob das Bewertungsobjekt durch diese Nutzung oder die Nachbarschaft kontaminiert wurde.

Das Wertermittlungsergebnis basiert auf der Annahme, dass keine Kontamination vorhanden ist. Ich trage weder eine Verantwortung für das Vorhandensein von Schadstoffen, noch für ein Gutachten, noch für wissenschaftliche Fachkenntnisse, die zu deren Entdeckung erforderlich wären.

4.6.2. Gebäudemerkmale

Energieausweis:

Mit Inkrafttreten des **Gebäudeenergiegesetzes** am 01.11.2020 traten die bisherigen Verordnungen und Gesetze zum energetischen Bauen, das **Energieeinsparungsgesetz** (EnEG), die **Energieeinsparverordnung** (EnEV) und das **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz** außer Kraft.

Im Teil 5, §§ 79 ff des Gesetzes werden umfangreiche Ausführungen für Energieausweise gemacht. So ist bei Neubauten nunmehr grundsätzlich ein Energiebedarfsausweis zu erstellen. § 85 regelt die Angaben, die im Energieausweis enthalten sein müssen, sie entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Pflichtangaben. Der Energieausweis ist für die Mehrzahl aller Gebäude, außer Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, zu erstellen.

Der bisher überwiegend aus Kostengründen ausgestellte verbrauchsabhängige Energieausweis berücksichtigt nicht die objektspezifischen Gebäudemerkmale. Er kann daher nur als grobe Orientierung für die Energieeffizienz dienen, da er auf den individuellen Wärmebedürfnissen der Nutzer und den Witterungsverhältnissen der letzten 3 Jahre vor Ausstellung basiert.

Bei einem bedarfsgerechten Energieausweis stehen die Einschätzung und Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden, Dach und Decken, sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage im Mittelpunkt.

Bei Verkauf und/ oder Neuvermietung eines Objektes ist der Energieausweis den Kauf-/ Mietinteressenten vom Eigentümer/ Makler nunmehr obligatorisch vorzulegen.

Es liegt kein Energieausweis vor, da das Objekt unter Denkmalschutz steht.

wesentliche Bestandteile:

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft einschließlich der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen, wie z.B. Bäume.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die bei der Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, insbesondere Türen, Fenster, Heizkörper, Decken, Treppen, Fußböden, technische Ausrüstungsgegenstände usw., die der Bewertung unterliegen.

Allerdings befindet sich im DG noch nicht verbautes Baumaterial wie Gipskartonplatten, Dämmmaterial, Gips, Scheuerleisten usw. Ferner steht noch nicht eingebaute Sanitärausstattung der Bäder des 3. OG in den Wohnungen im 2. OG. Da die Fertigstellung der Sanierung bei der nachfolgenden Bewertung unterstellt wird, werden diese Materialien als wesentlicher Bestandteil angesehen.

Scheinbestandteile:	Zu den Bestandteilen eines Grundstücks nach § 95 BGB gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt für ein Gebäude ..., das in Ausübung eines Rechts wie Erbbaurecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbau von dem Berechtigten mit dem fremden Grundstück verbunden worden ist, was jedoch nicht zutrifft. Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.
Rechte:	Rechte, die nach § 96 BGB mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks. Die Bestandseigenschaft schließt eine selbstständige Übertragung aus. Ein Recht ist nicht eingetragen.
Zubehör:	Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen, Tiere oder Einrichtungsgegenstände, wie EBK verstanden, die nicht vorhanden sind.

4.6.3. Gebäudebeschreibung

Zweckbestimmung:	Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus
Geschosse:	KG, EG, 1.- 3. OG, noch nicht ausgebautes DG
Aufteilung:	EG ein Ladenlokal 1.- 3. OG je eine 3- Raum- und je eine 4- Raumwohnung mit Küche und Bad
Grundrisse:	auf die beiliegenden Grundrisse wird verwiesen
Keller:	Mieterkeller vorhanden
Bodenkammern:	nicht vorhanden
Gemeinschaftsräume:	im Wirtschaftsgebäude
Beeinträchtigungen:	- Denkmalschutz - Sanierung nicht fertiggestellt - DG- Ausbau begonnen - Reparaturstau - kein Aufzug

- (noch) keine Balkone

4.6.4. Baubeschreibung

Rohbau

Fundamente: verm. Beton
 Außenwände: Mauerziegel, Kalksandstein
 Innenwände: Mauerziegel, verm. Bundwände, mit Mauerziegeln ausgefachte Holzständerwände, teilweise Gipskartonständerwände mit Mineralwolle
 Decken: über dem Keller Kappengewölbe und Stahlbetondecke, über EG / OG Holzbalkendecken
 Treppen: KG/ EG: Ziegeltreppe
 EG/ OG`s: zweiläufige Holzterre mit Zwischenpodest, Treppe und Geländer aus der Bauzeit
 Sperrung: überwiegend funktionsfähig
 Dachform: sogenanntes „Leipziger Dach“, unterer Teil eines Mansarddaches
 Dachkonstruktion: Holzkonstruktion, Pfettendach
 Dachaufbauten: Gauben
 Schornstein: für die Heizung vorhanden

Ausbau

Fassade: strukturierte und asymmetrisch gegliederte Straßenfassade, im EG geputzt mit Putzquaderungen als einfache Putznuten, in den Obergeschossen Klinkerfassade mit vorgefertigten Stuckelementen als Fensterverdachung und farblich abgesetzten Fenstergewänden, Haupt- und Traufsims, Hoffassade verputzt und gestrichen, Klinkersockel, noch keine Balkone
 Der Zugang zu den Wohnungen im Haus erfolgt von der Hofseite, eine Hofdurchfahrt besteht an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Das Ladenlokal ist von der Straße aus zugänglich.
 Dachhaut: Dachziegel / Dachpappe
 Dachentwässerung: Dachrinnen, Fallrohre verzinktes Blech
 Dachausbau: soll komplett erfolgen
 Fußböden: KG: Zementestrich, Heizungsraum gefliest
 Treppenhaus: im EG noch ohne, in den OG teilweise Dielen, nicht fertig gestellt
 Laden: Fliesen
 Sanitär: Fliesen
 Wohnungen Wohnräume: Laminat
 Bäder/ WC: Fliesen
 Küchen: Fliesen
 Innenwandoberflächen: Treppenhaus: Putz mit Anstrich, nicht fertig gestellt
 Laden: Putz mit Anstrich
 Wohnungen: Putz mit Anstrich, Fliesenspiegel in den Küchen
 Decken: Putz mit Anstrich
 Türen: Keller: Holztür
 Hauseingang: zweiflügelige Holztür mit Glaseinsatz aus der Bauzeit

	Wohnungseingänge:	aufgearbeitete Futterrahmentüren in Holz mit Glaseinsatz aus der Bauzeit, im DG neue Holztüren
	Wohnungstüren:	massive Futterrahmentüren
	Ladeneingang:	Holztür mit Glaseinsatz aus der Bauzeit
Fenster:	Laden:	großflächige Holzfenster
	Wohnungen:	ein- und zweiflüglige Holzthermofenster und Holzthermofenster Türen mit Oberlicht
Sanitärbereiche:	Laden:	mit WC, WB
	Wohnungen:	türhoch geflieste Tageslichtbäder mit Wanne, Waschbecken, WC

technische Gebäudeausstattung

Medien:	Erdgas, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwerttechnik) mit Warmwasseraufbereitung Fa. Vaillant, Heizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	VDE- gerecht unterstellt, 230 V, in den Räumen mehrere Steckdosen und Lichtausgänge in Abhängigkeit von den Raumgrößen
Wasserinstallation:	zentrale Versorgung über das öffentliche Netz
Abwasserinstallation:	zentrale Entsorgung über das öffentliche Netz
Be-/ Entlüftungsanlage:	nein
Wechselsprechanlage:	ja
Rauchmelder:	nein
Alarmanlage:	nein
Aufzug:	nein
Rollläden/Schutzvorrichtung:	nein
sonstige techn. Anlagen:	nein

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	nicht vorhanden
Besonnung/ Belichtung:	gut
Sanierung:	Instandsetzung und Modernisierung des Hauses erfolgen derzeit, Fertigstellung könnte noch ca. 8-12 Wochen dauern
Allgemeinbeurteilung:	überwiegend guter - sehr guter baulicher Zustand der im Wesentlichen fertig gestellten Bereiche

Wirtschaftsgebäude

Das massiv errichtete eingeschossige nicht unterkellerte Gebäude steht nahe am Haus und kann als Lager/ Fahrradabstellraum für die Mieter genutzt werden. Die Fassade, Türen und Fenster wurden bereits instand gesetzt. Der Boden ist betonierte, die Wände verputzt, Strom liegt an. Das Dach ist als flaches Pultdach ausgebildet und mit Bitumenpappe gedeckt.

Lagergebäude

Das ebenfalls massiv errichtete zweigeschossige und unterkellerte Gebäude steht auf der gesamten nordöstlichen Grundstücksfläche. Der Boden ist betonierte, die Wände verputzt, Strom liegt an. Das Dach ist als flaches Pultdach ausgebildet und mit Bitumenpappe gedeckt. Türen und Fenster wurden erneuert.

Es wird derzeit als Lager und Abstellfläche genutzt. Eine Nutzung wäre auch gewerblich möglich, allerdings ist die Tordurchfahrt nur ca. 2,20 m breit, so dass die Anfahrt eingeschränkt ist und im

Hof keine Wendemöglichkeit besteht. Würde man die Zufahrt am kleinen Vorbau erweitern, wäre eine Nutzung als PKW- Stellfläche für ca. 5-6 PKW möglich. Denkbar ist aber auch der Ausbau zu einer Wohnung, da östlich vom Gebäude eine Freifläche vorhanden ist, die von einer hohen Mauer umgeben ist und als Garten genutzt werden könnte. Westlich des Gebäudes befindet sich ein mit Wellblech überdachter Lagerbereich.

Außenanlagen

Grundstücksbefestigung: der Innenhof war nicht fertig gestellt, das Grundstück wird vermutlich überwiegend versiegelt werden
 Parkplätze: dürften auf Grund der Hofgröße nicht angelegt werden
 Einfriedungen: Ziegelmauern und Gebäudeaußenwände
 Ver-/ Entsorgungsleitungen: Medienanschlüsse der öffentlichen Netze verlaufen unterirdisch zum/ vom Grundstück
 Freiflächengestaltung: noch nicht erfolgt

Die vorstehende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde anlässlich einer Inaugenscheinnahme und in einem Umfang vorgenommen, soweit dies als Bewertungsgrundlage erforderlich ist.

4.6.5. durchgeführte Modernisierungen, Instandsetzungen

Folgende Arbeiten sind erkennbar bzw. werden als zeitnah durchgeführt unterstellt und mittels gewichteten Punktesystems bewertet:

sanierter Gebäude- oder Bauteile	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Erneuerung Dachhaut mit WD, DG- Ausbau	4	4
Erneuerung/ Verbesserung der Fenster/ Türen	2	2
Erneuerung der Leitungssysteme (Elt, Gas, W/A, DSL, Kabel)	2	2
Erneuerung Sammelheizung/ Etagenheizung	2	2
Fassadeninstandsetzung, Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung/ Einbau von Bädern	2	2
Erneuerung des Innenausbaus wie Fußböden, Decken, Wände	2	2
wesentliche Verbesserung der Grundrisse*	2	1
Summe	20	17

* die Betonung liegt auf **und**; hierzu zählen z.B. Balkon-/ Wintergartenanbau, Aufzugseinbau, separates WC/ zweites Bad

Damit ergibt sich der nachfolgende Sanierungsgrad:

Bestimmung des Sanierungsgrades	zum oder kurz vor dem Stichtag durchgeführter Arbeiten (bis maximal 10 Jahre)	
Sanierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht saniert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2-5
3	mittlerer Sanierungsgrad (teilsaniert)	6-10
4	überwiegend saniert	11-17
5	komplett saniert	≥ 18

Die Zusammenstellung ergab 17 Punkte, das entspricht dem Sanierungsgrad 4.

4.6.6. Nutz-/ Wohnflächenermittlung

Folgende Nutzungsangaben und ca. Flächen sind vorhanden:

Lage	Fläche in m²
EG- Laden	140
1.OG li	77
1.OG re	67
2.OG li	77
2.OG re	67
3.OG li	67
3.OG re	77
DG li	64
DG re	73
Summe	709
Lagergebäude	134

Da die Größe der zukünftigen Balkone nicht bekannt ist, können diese bei der Wohnfläche nicht mit berücksichtigt werden. Die Wohnflächen im DG werden wegen der Dachschrägen mit 95% der darunterliegenden Wohnungen angesetzt.

4.6.7. Sanierung

Die Sanierung des Wohn-/ Geschäftshauses und der Außenanlagen ist noch nicht fertig gestellt. Folgende Arbeiten müssen noch ausgeführt bzw. beendet werden:

- Stabilisierung der Treppenkonstruktion EG / 1. OG
- Aufarbeitung der Treppenstufen und Podeste, teilweise Ergänzung der Beläge
- Erneuerung der Handläufe, Malerarbeiten im Treppenhaus
- keine RWA installiert
- die überwiegende Anzahl der Elektrozähler fehlt noch
- malermäßige Instandsetzung der Toranlage der Hausdurchfahrt und der Haustür
- Montage der Balkone, die Fenstertüren verfügen über keine ausreichend hohe Absturzsicherung, **Unfallgefahr!**
- Fertigstellung der beiden Wohnungen im 3. OG mit Heizkörpermontage, Montage der Sanitärinstallation
- Leitungsführung der Wasserleitung im KG ist nicht fachgerecht ausgeführt
- Außenanlagen sind nicht hergestellt nebst Anschlüssen der Dachentwässerungen
- Ausbau des DG mit 2 Wohnungen, bisher sind die Gaubenfenster eingebaut und erste Trockenbauarbeiten um diese Fenster erfolgt

5.0. Wertermittlung

5.1. Vorbemerkung

Der Verkehrswert von Grundstücken kann mit Hilfe verschiedener Verfahren ermittelt werden. Überschlägige Berechnungen auf der Grundlage von Herstellungskosten, Feuerversicherungswerten und Maklerformeln sind ebenso möglich, wie die Anwendung des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens.

Überschlägige Berechnungen ermöglichen bei sachgemäßer Anwendung eine schnelle Ermittlung des Verkehrswertes, wichtige Wertermittlungsgrundlagen wie Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren werden dabei aber nicht berücksichtigt. Damit genügen sie nicht den Anforderungen, die die Rechtsprechung an Gutachten stellt. Obwohl der Gutachter in der Wahl des Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich frei ist, sind bei der Gutachtenerstellung die anerkannten Regeln der Schätzlehre, insbesondere das Regelwerk Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) zu beachten.

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

Definition des Verkehrswertes

nach Baugesetzbuch, § 194

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können

- das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Eine Verpflichtung zur Anwendung mehrerer Verfahren besteht nicht. Das Ergebnis eines Verfahrens muss nicht durch das Ergebnis eines anderen Verfahrens „gestützt“ werden.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§24ff ImmoWertV2021) sind Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Vergleichswert ist dabei nach Abs. 1 aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Finden sich in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Objekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind in der Regel auf der Grundlage geeigneter Indexreihen oder von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Grundstücken können nach Abs. 2 neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit. Das Verfahren wird bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, EF- Reihenhäusern und Mietshäuser in gleicher Größe und Lage angewandt.

Im Ertragswertverfahren (§§27ff ImmoWertV21) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge oder wenn die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt. Dabei setzt sich der Ertragswert aus dem über die wirtschaftliche Gebäuderestnutzungsdauer kapitalisierten Rohertrag, vermindert um die Bewirtschaftungskosten, korrigiert mit den sonstigen objektbezogenen Merkmalen und dem über die Gebäuderestnutzungsdauer diskontierten Bodenwert der Immobilie zusammen. Eine Bewertung nach dem Ertragswert ist für solche Objekte anzuwenden, die überwiegend unter Renditegesichtspunkten (Kapitalanlage) am Markt gehandelt werden. Dazu zählen Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbliche Immobilien, aber auch vermietete EFH und selbst genutzte gewerbliche Objekte.

Beim Sachwertverfahren (§§35ff ImmoWertV21) setzt sich der Sachwert aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Außenanlagen zusammen. Er wird auf der Basis von durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt, die, um Altersabnutzung, Baumängel/ Bauschäden und sonstige objektbezogene Merkmale korrigiert, den Sachwert der Immobilie ergeben. Das Verfahren wird bei Immobilien, die nicht ertragsorientiert betrachtet werden, wie Kirchen, Repräsentationsbauten und eigen genutzten Objekten wie EFH und ZFH angewandt.

Soweit noch nicht bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Verfahrens berücksichtigt, sind die allgemeinen Wertverhältnisse durch eine Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen.

5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist hier nicht anwendbar, da das Objekt nur teilsaniert ist und sich auf dem Grundstück weitere Gebäude befinden.

Auf das Sachwertverfahren wird, da für derartige Objekte unüblich, verzichtet.

Für die Bewertung des Objektes kommt deshalb, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei Renditeobjekten üblich, das Ertragswertverfahren zur Anwendung. (auch wenn das Gebäude noch nicht fertig gestellt ist)

Aufgabe ist es, das Ergebnis des angewandten Verfahrens zu würdigen und den Verkehrswert abzuleiten, d.h. zu ermitteln, was ein Interessent zum nächstmöglichen Zeitpunkt ohne Zeitdruck und ohne Sonderinteressen für das Objekt zahlen würde.

5.3. Bodenwertermittlung

5.3.1. Ableitung des Bodenwertes

§ 40 Abs. 1 ImmoWertV2021 „Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 zu ermitteln.“

Da der Bodenwert bei der Ertragswertermittlung mit längerer RND nur eine untergeordnete Rolle spielt und keine abteilbaren Flächen vorhanden sind, kann auf den BRW nach § 40 Abs. 2

ImmoWertV2021 zurückgegriffen werden. „Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster BRW verwendet werden.“

Entsprechend § 196 BauGB wurde zum Stichtag folgender zonaler BRW veröffentlicht unter:
<http://stadtplan.leipzig.de>

720
W, g, 2,4

- 720 €/m², erschließungsbeitrags- und kommunalabgabefrei
- Wohnbaufläche
- geschlossene Bauweise
- wertrelevante GFZ 2,4

Mittlerweile ist die neue BRW- Karte mit Stichtag 01.01.2022 und nachfolgendem BRW veröffentlicht mit:

850
W, g, 2,4

Da mir dieser Wert zum Stichtag bekannt war und Stichtag und Beschluss durch den GAA am 02.03.2022, sowie Veröffentlichung am nächsten Tag nur 3 Wochen auseinander liegen, wird der neue BRW für die Bodenwertermittlung verwendet.

Es handelt es sich um einen durchschnittlichen Wert, der auf die jeweiligen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen ist.

Nachfolgend der Vergleich von Art und Maßen der möglichen baulichen Nutzung und der vorhandenen Grundstücksmerkmale zu Art und Maßen der baulichen Nutzung nach BRW- Karte:

	<u>möglich/ vorhanden</u>		<u>BRW- Karte</u>
Art:	Wohnen	=	Wohnen
Bauweise:	geschlossen	=	geschlossen
WGFZ	1,90	<	2,4

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale

- Art und Maße der baulichen Nutzung
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Lagemerkmale, wie Verkehrsanbindung, Wohn-/ Geschäftslage, Immissionen
- Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften, wie Zuschnitt, Zustand

werden Zu-/ Abschläge untersucht für:

- Größe und Zuschnitt
- **Grundstücksauslastung**
- fehlende Erschließung
- lageunübliche Wertmerkmale
- schlechte Sicht
- abteilbare Fläche

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes eines mit einem Denkmal bebauten Grundstückes ist von der Grundüberlegung aus zu gehen, dass auf Grund des Bestandsschutzes und der Erhaltungspflicht die realisierte Nutzung auf Dauer festgeschrieben ist und deshalb der Bodenwert nach der tatsächlichen Nutzung zu bemessen ist, unabhängig davon, ob eine Unternutzung vorliegt oder die Bebauung im Falle eines Neubaus unzulässig wäre.

Denn der gewöhnliche Geschäftsverkehr honoriert in der Regel keine höhere Grundstücksausnutzung, da Objekte dieser Art nach dem Preis/m² Wohn-/Nutzfläche gekauft werden. Hierbei spielt der Bodenwert nur eine untergeordnete Rolle, es sei denn, das bebaubare Flächen abgetrennt werden könnten.

Nach der Wertermittlungstheorie ist bei einem Denkmalobjekt wegen der Erhaltungspflicht eine unendliche Restnutzungsdauer (finanzmathematisch 100 Jahre) zu unterstellen. Damit würde sich eine Bodenwertermittlung erübrigen, da der Bodenwertanteil gegen Null geht und der Ertragswert mit Hilfe der vereinfachten Formel

$$\text{Ertragswert} = \text{Jahresreinertrag} \times \text{Rentenbarwertfaktor}$$

zu ermitteln wäre.

Die nachfolgende Ertragswertermittlung basiert jedoch auf der Annahme, dass gerade Denkmalobjekte neben der ständigen Instandhaltung in regelmäßigen Abständen grundlegend saniert werden müssen. Dieser Zeitraum, abhängig von der durchgeführten / durchzuführenden Qualität der Sanierung, ist die so genannte wirtschaftliche Restnutzungsdauer, für die der Bodenwertanteil ermittelt wird.

Der GAA hat Umrechnungskoeffizienten (UK) für den Einfluss des Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstückes auf den Bodenwert ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Der Bodenwert ermittelt sich mit:

<u>WGFZ</u>		<u>UK</u>		<u>Quotient</u>
1,90	→	1,53	=	0,836
2,40	→	1,83		

Der Bodenwert ermittelt sich mit

$$660 \text{ m}^2 \times 850 \text{ €/m}^2 \times 0,836 = 469.033 \text{ €} \sim \mathbf{469.000 \text{ €}}$$

5.4. Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. (§27 Abs. 1 ImmoWertV2021)

5.4.1. marktüblich erzielbare Erträge

Laden

Das Ladenlokal ist ein Geschäft für Bekleidung und Haushaltgegenstände (vermutlich überwiegend vietnamesische Ware). Es wird von der Eigentümerin bzw. ihrem Sohn geführt. Diverse andere Nutzungsmöglichkeiten sind möglich.

Grundlage für Mietannahmen sind der IVD- Preisspiegel und eine Erhebung der IHK zu Gewerbemieten im Kammerbezirk, sowie eigene Recherchen. Aus diesen Quellen soll die marktübliche Miete, also die für die RND durchschnittlich erzielbare, ermittelt werden.

Eindeutiges Kriterium für die Miethöhe von Läden ist die so genannte Lauflage, die sich aus der Passantenfrequenz/h, gezählt zu unterschiedlichen Zeiten ergibt. Die Lauflage ist untergliedert nach 1 und 2, sowie jeweils in a- und b- Lage. Während sich die 1-er Lagen ausschließlich im Stadtzentrum einschließlich des Hauptbahnhofes befinden, sind die 2-er Lagen in Stadtteilzentren, Einkaufszentren und teilweise an zentrumsnahen Hauptverkehrsstraßen zu finden. Das übrige Stadtgebiet wird üblicherweise nicht mehr klassifiziert, wäre also der 3-er Lage zuzuordnen.

Auf Grund der Lage an einer Hauptstraße ist eine Einschätzung als 2b- Lage sachgerecht.

IVD

Nebenkern	bis 60 m ² , Lage 2a	25 €/m ²
	ab 150 m ² , Lage 2a	15 €/m ²
	bis 60 m ² , Lage 2b	12 €/m ²
	ab 150 m ² , Lage 2b	10 €/m ²

IHK

Stadtbezirk Nordwest bis 500 m ²	7 - 12 €/m ²
---	-------------------------

Die Mietfläche beträgt ca. 140 m, für die im IVD-Preisspiegel keine Miete ausgewiesen ist, sie kann aber der großen Mietfläche -ab 150 m²- zugeordnet werden.

Die Miete liegt in einer Spanne zwischen 7 bis 12 €/m², hier am unteren Rand der Preisspanne.

Wohnungen

Es wird unterstellt, dass alle Wohnungen vermietbar sind.

Grundlage für Mietannahmen sind der qualifizierte Leipziger Mietspiegel 2020, gültig ab 24.06.2021, unter Beachtung der Tatsache, dass sich dieser auf Neuvertragsmieten aus den Jahren 2015 – 2020! bezieht, der Preisspiegel des IVD, bezogen auf eine 3- Zimmer- 70 m²- Wohnung mit jeweils aktuelleren Marktmieten, die gezahlte Miete sowie gegenwärtig erkennbare Trends am Markt. Aus diesen Quellen soll die marktübliche Miete, also die für die RND durchschnittlich erzielbare, ermittelt werden.

Der Mietspiegel kann von der Webseite der Stadt Leipzig unter www.leipzig.de/Mietspiegel heruntergeladen werden. Dort kann auch das jeweilige Lagemerkmal abgefragt werden.

Die entsprechend des Mietspiegels anzuwendenden Mieten wurden mit einer Excel- Tabelle ermittelt, die nachfolgend eingefügt sind. Die Ermittlung des Gebäudezustandes wurde ebenso dargestellt, wie zwei Tabellen über weitere mögliche Zu- und Abschläge. Wegen abweichenden Wohnflächen erfolgen Mietermittlungen für eine durchschnittlich ca. 67 m² und für eine durchschnittlich ca. 77 m² große Wohnung. Für die beiden DG- Wohnungen (unterstellt) werden wegen der Dachschrägen Wohnflächen von 95% der darunterliegenden Wohnungen angesetzt. Bei

diesen Mietermittlungen wird ferner unterstellt, dass die bezeichneten Sanierungsarbeiten zeitnah ausgeführt werden, die Fertigstellungskosten werden unter **Pkt. 5.4.7.2.** berücksichtigt.

.Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung in m²				67
Grundbetrag nach Baujahr und Wohnfläche				
Grundbe- trag	Baujahr	vor 1919	5,55 €	5,55 €
		1919 - 1945		
		1946 - 1960		
		1961 - 1990 und kein Plattenbau	5,44 €	
		1961 - 1990 und Plattenbau	5,18 €	
		1992 - 2004	5,77 €	
		2005 - 2014	6,09 €	
		ab 2015	6,61 €	
Grundbe- trag	Wohnfläche	bis <= 45 m²	0,84 €	0,00 €
		> als 45 m² bis <= 70 m²	0,00 €	
		> als 70 m² bis <= 90 m²	-0,15 €	
		> als 90 m² bis <= 115 m²	-0,28 €	
		> als 115 m² bis <= 130 m²	-0,34 €	
		> als 130 m²	-0,59 €	
		Art der Wohnung		
Zu- bzw. Abschläge /m²	Erstbezug	nach Sanierung seit 2014	0,22 €	0,22 €
		in eine neu gebaute Wohnung seit 2014	0,60 €	
	Art	Erdgeschosswohnung	-0,12 €	
		Dachgeschosswohnung	-0,18 €	
Zustand des Wohngebäudes				
Zu- bzw. Abschläge /m²	Zustand	15 Punkte entsprechen sehr gepflegt	0,07 €	0,07 €
		11 bis 14 Punkte entsprechen eher gepflegt	0,00 €	
		10 Punkte und weniger entsprechen eher ungepflegt	-0,13 €	
Ausstattung, Beschaffenheit und energetische Qualität				
Zu- bzw. Abschläge /m²	Heizung	Fußbodenheizung in mindestens einem Wohnraum	0,57 €	
		Fußbodenheizung im Bad	0,26 €	
	Küche	Einbauküche vom Vermieter gestellt	0,30 €	
		Spritzschutz im Arbeitsbereich	-0,10 €	
	(Haupt-) Bade- zimmer	mehr als ein Badezimmer	0,31 €	
		Handtuchwandheizkörper	0,23 €	
		bodengleiche/ ebenerdige Dusche	0,38 €	
		Bad im Nassbereich ungefliest/ kein vergleichbarer Schutz	-0,35 €	
		unverkleideter Spülkasten	-0,17 €	
	Fußböden	PVC-Belag (Standard), Teppichboden	0,00 €	0,32 €
		Dielen	0,20 €	
		Laminat	0,32 €	
		Fliesen	0,45 €	
		Parkett	0,65 €	
		Designbelag	0,76 €	
	Fenster	abschließbare Fenstergriffe an allen Fenstern (ohne OL)	0,24 €	
		Rollläden/ außen an allen Fenstern, nicht elektrisch	0,14 €	

		Jalousien außen an allen Fenstern, mind. teilweise elektr.	0,34 €		
weitere Ausstattungsmerkmale	Balkon oder Terrasse (tatsächliche Größe)	bis 3 m²	0,14 €	0,17 €	
		> 3 m² bis 10 m²	0,17 €		
		> 10 m²	0,41 €		
		Deckenspots in Flur, Küche oder Bad	0,13 €		
		Aufzug	0,17 €		
Lagemerkmale					
Zu- bzw. Abschläge /m²	Wohnlage (siehe Adressverz.)	www.leipzig.de/mietspiegel			
		Geschossbau	einfach	-0,17 €	-0,17 €
			mittel	0,00 €	
			gut	0,42 €	
			sehr gut	0,58 €	
		sonstige Bebauung	mittel	0,14 €	
			gut	1,16 €	
			sehr gut	1,16 €	
	weitere Lagekriterien	Erholungsfläche unter 250 m erreichbar u. Innenstadtlage		0,18 €	
		Haus befindet sich an einer Straße mit Straßenbahn		-0,09 €	-0,09 €
		an einer befahrenen/ aktiven Bahnanlage			
		in einem fluglärmbelasteten Bereich			
in einem industrie-/ gewerbelärmbelasteten Bereich					
Mittelwert der Miete/ m²				6,07 €	

Baujahr der Wohnung		unterer (-) und oberer (+) Spannwert		
	Baujahr	vor 1919	-0,87 € 0,87 €	-0,87
		1919 - 1945	-0,87 € 0,87 €	
		1946 - 1960	-0,60 € 0,45 €	
		1961 - 1991 Plattenbau	-0,62 € 0,61 €	
		1961 - 1991 kein Plattenbau	-0,60 € 0,54 €	0,87
		1992 - 2004	-0,96 € 0,87 €	
		2005 - 2014	-0,96 € 1,18 €	
		ab 2015	-1,04 € 97,00 €	
Gesamtabweichung unten		(Mittelwert minus Übertrag des unteren Spannwertes)	€/m²	5,20
	das entspricht	€	348,40	
Mittelwert der Miete		Übertrag	€/m²	6,07
	das entspricht	€	406,69	
Gesamtabweichung oben		(Mittelwert plus Übertrag des oberen Spannwertes)	€/m²	6,94
	das entspricht	€	464,98	

Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung in m²		77
--	--	-----------

Grundbetrag nach Baujahr und Wohnfläche				
Grundbe- trag	Baujahr	vor 1919	5,55 €	5,55 €
		1919 - 1945		
		1946 - 1960		
		1961 - 1990 und kein Plattenbau	5,44 €	
		1961 - 1990 und Plattenbau	5,18 €	
		1992 - 2004	5,77 €	
		2005 - 2014	6,09 €	
		ab 2015	6,61 €	
Grundbe- trag	Wohnfläche	bis <= 45 m²	0,84 €	-0,15 €
		> als 45 m² bis <= 70 m²	0,00 €	
		> als 70 m² bis <= 90 m²	-0,15 €	
		> als 90 m² bis <= 115 m²	-0,28 €	
		> als 115 m² bis <= 130 m²	-0,34 €	
		> als 130 m²	-0,59 €	
		Art der Wohnung		
Zu- bzw. Abschläge /m²	Erstbezug	nach Sanierung seit 2014	0,22 €	0,22 €
		in eine neu gebaute Wohnung seit 2014	0,60 €	
	Art	Erdgeschosswohnung	-0,12 €	
		Dachgeschosswohnung	-0,18 €	
Zustand des Wohngebäudes				
Zu- bzw. Abschläge /m²	Zustand	15 Punkte entsprechen sehr gepflegt	0,07 €	0,07 €
		11 bis 14 Punkte entsprechen eher gepflegt	0,00 €	
		10 Punkte und weniger entsprechen eher ungepflegt	-0,13 €	
Ausstattung, Beschaffenheit und energetische Qualität				
Zu- bzw. Abschläge /m²	Heizung	Fußbodenheizung in mindestens einem Wohnraum	0,57 €	
		Fußbodenheizung im Bad	0,26 €	
	Küche	Einbauküche vom Vermieter gestellt	0,30 €	
		Spritzschutz im Arbeitsbereich	-0,10 €	
	(Haupt-) Bade- zimmer	mehr als ein Badezimmer	0,31 €	
		Handtuchwandheizkörper	0,23 €	
		bodengleiche/ ebenerdige Dusche	0,38 €	
		Bad im Nassbereich ungefliest/ kein vergleichbarer Schutz	-0,35 €	
		unverkleideter Spülkasten	-0,17 €	
	Fußböden	PVC-Belag (Standard), Teppichboden	0,00 €	0,32 €
		Dielen	0,20 €	
		Laminat	0,32 €	
		Fliesen	0,45 €	
		Parkett	0,65 €	
		Designbelag	0,76 €	
	Fenster	abschließbare Fenstergriffe an allen Fenstern (ohne OL)	0,24 €	
		Rollläden/ _____ außen an allen Fenstern, nicht elektrisch	0,14 €	
Jalousien _____ außen an allen Fenstern, mind. teilweise elektr.		0,34 €		

	weitere Ausstattungsmerkmale	Balkon oder Terrasse (tatsächliche Größe)	bis 3 m² > 3 m² bis 10 m² > 10 m²	0,14 € 0,17 € 0,41 €	0,17 €
		Deckenspots in Flur, Küche oder Bad		0,13 €	
		Aufzug		0,17 €	
		Lagemerkmale			
		www.leipzig.de/mietspiegel			
Zu- bzw. Abschläge /m²	Wohnlage (siehe Adressverz.)	Geschossbau	einfach	-0,17 €	-0,17 €
			mittel	0,00 €	
			gut	0,42 €	
			sehr gut	0,58 €	
		sonstige Bebauung	mittel	0,14 €	
	gut		1,16 €		
	sehr gut		1,16 €		
	weitere Lagekriterien	Erholungsfläche unter 250 m erreichbar u. Innenstadtlage		0,18 €	-0,09 €
		Haus befindet sich an einer Straße mit Straßenbahn		-0,09 €	
		an einer befahrenen/ aktiven Bahnanlage			
in einem fluglärmbelasteten Bereich					
in einem industrie-/ gewerbelärmbelasteten Bereich					
Mittelwert der Miete/ m²					5,92 €

Baujahr der Wohnung		unterer (-) und oberer (+) Spannwert		
	Baujahr	vor 1919	-0,87 € 0,87 €	-0,87
		1919 - 1945	-0,87 € 0,87 €	
		1946 - 1960	-0,60 € 0,45 €	
		1961 - 1991 Plattenbau	-0,62 € 0,61 €	
		1961 - 1991 kein Plattenbau	-0,60 € 0,54 €	0,87
		1992 - 2004	-0,96 € 0,87 €	
		2005 - 2014	-0,96 € 1,18 €	
		ab 2015	-1,04 € 97,00 €	
Gesamtabweichung unten		(Mittelwert minus Übertrag des unteren Spannwertes)	€/m²	5,05
	das entspricht	€	388,85	
Mittelwert der Miete		Übertrag	€/m²	5,92
	das entspricht	€	455,84	
Gesamtabweichung oben		(Mittelwert plus Übertrag des oberen Spannwertes)	€/m²	6,79
	das entspricht	€	522,83	

Zustand des Wohngebäudes	durchgehend gepflegt, renoviert, gut erhalten	zum Teil erneuerungsbedürftig	ungepflegt, weitgehend erneuerungsbedürftig	
	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkte	
Fassade	3			3
Fenster	3			3
Haustür/ Eingangsbereich	3			3
Treppenhaus	3			3
Außenbereich	3			3
Gesamtpunktzahl				15

wohnerwerterhöhende Merkmale	
zentraler Waschmaschinenraum mit Fremdgeräten	0,15
allein nutzbarer Garten	0,11
Deckenspots in mindestens einem Wohnraum	0,11
Fenster überwiegend dreifach verglast	0,09
Bidet	0,07
mindestens ein Badezimmer nicht über Flur erreichbar	0,06
Maisonette, Galerie-, Loft- oder Penthauswohnung	0,05
zusätzlicher Kamin bzw. Kaminofen	0,05
zusätzliche Gästetoilette	0,04
zusätzliche Haltegriffe im Bad	0,03
amerikanische Küche	0

wohnerwertmindernde Merkmale	
dezentrale Warmwasserversorgung (Boiler, Durchlauferhitzer)	-0,08
Elektroleitungen über Putz	-0,03
Wohnungstür mit Wabenkern	-0,03
Küche nicht über Flur erreichbar	-0,03
Badezimmer ohne Fenster	-0,02
Entfernung zu nächsten ÖPNV-Haltestelle > 750 m	0
Fehlen eines vom Vermieter gestellten Bodenbelages	0
Wohnung im Souterrain	0

Miete für die 67 m² große Wohnung: im Mittel 6,07 €/m², zwischen 5,20 €/m² und 6,94 €/m²

Miete für die 77 m² große Wohnung: im Mittel 5,92 €/m², zwischen 5,05 €/m² und 6,79 €/m²

Auf Grund der nur ca. 10 m² großen Wohnflächenabweichung weichen die Mieten kaum voneinander ab, sie können auch für die DG- Wohnungen angesetzt werden..

Vergleichsweise wird der IVD- Preisspiegel herangezogen. Dort werden der Nutzungswert der Wohnung und die Lage berücksichtigt, aus denen sich der Wohnwert ergibt.

Auf Grund der Ausstattung und der Lage können die Wohnungen einem einfachen - mittleren Wohnwert zugeordnet werden mit Mieten in €/m² von:

Wohnwert	IVD- san.
einfach	5,25
mittel	6,55

Das **Lagergebäude** bleibt, da unsaniert und ohne Nutzungskonzept, bei der Mietermittlung unberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage, zukünftiger Entwicklungstendenzen und der sonstigen objektbezogenen Merkmale werden folgende durchschnittliche Mieten als marktüblich angenommen:

Lage	Fläche in m ²	Miete in €/m ²	Monatsmiete	Monate	Miete/a in €
EG	140	7,50	1.050,00	12	12.600
1.OG li	77	6,00	462,00	12	5.544
1.OG re	67	6,00	402,00	12	4.824
2.OG li	77	6,00	462,00	12	5.544
2.OG re	67	6,00	402,00	12	4.824
3.OG li	67	6,00	402,00	12	4.824
3.OG re	77	6,00	462,00	12	5.544
DG li	64	6,00	384,00	12	4.608
DG re	73	6,00	438,00	12	5.256
Summe/ Ø	709	6,30	4.464		53.568

Der jährliche Rohertrag würde ca. **53.568 €** betragen.

5.4.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV2021) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Es sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, sowie Betriebskosten für Leerstandsflächen. Sie werden prozentual vom marktüblichen Rohertrag (Nettomiete) berücksichtigt. Sie sind jährlich konjunkturell anzupassen.

1. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Buchhaltung, Jahresabschlüsse und Geschäftsführung. Der Verwaltungskostenanteil wird mit 24,85 €/WE/Monat angesetzt, das entspricht **5,6%** des Jahresrohertrages.
2. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehende bauliche Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen und die Ertragsfähigkeit zu erhalten. Die Instandhaltungskosten werden mit 12 €/m² Wfl/Nfl/a angesetzt, das entspricht 15,9%. Für die Lagerhalle werden 5 €/m² berücksichtigt, das entspricht 1,3 %, insgesamt **17,2%**.
3. Das Mietausfallwagnis berücksichtigt uneinbringliche Mietausfälle durch Insolvenzen, Kosten aus Mietstreitigkeiten, kurzfristigen Leerstand, häufige Mieterwechsel u.a. Für Wohnungen ist der Satz mit **2%** vorgegeben, für Gewerbe mit **4%**. Der Gewerbeanteil an der Miete beträgt ca. 24%, das ergibt verhältnismäßig **2,5%**.
4. Betriebskosten fallen regelmäßig an und werden unterschieden nach umlage- und nicht umlagefähigen. Üblicherweise wird der umlagefähige Anteil komplett auf den Mieter umgelegt. Stehen Einheiten leer, sind aber verbrauchsunabhängige sonst umlagefähige Kostenanteile wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Zählergebühren und Versicherungen, aber auch

Hausmeister- und Gebäudereinigungskosten vom Eigentümer zu übernehmen. Ich berücksichtige diesen Betrag mit 25% des Mietausfallwagnisses oder mit **0,6 %**.

5.

Es ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten, die sich in der Höhe auch ändern können:

Verwaltungskosten	5,6%
Instandhaltungsrücklage	17,2%
Mietausfallwagnis	2,5%
Betriebskosten	<u>0,6%</u>
	~ 25,8%

5.4.3. Restnutzungsdauer (RND)

Der physischen Existenz einer baulichen Anlage sind bei ordnungsgemäßer Instandhaltung kaum Grenzen gesetzt. Auf die technische Lebensdauer einer Immobilie kommt es aber nicht an, sondern nur darauf, wie lange ein Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, die wirtschaftliche RND.

Die wirtschaftliche RND nach ImmoWertV2021 §4 Abs. 3 ist eine modelltheoretische Rechengröße zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen. Eine modellkonforme Anwendung des Ertragswertverfahrens erfordert die Ermittlung von RND bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichen Gesichtspunkten. Die hier ermittelte RND stellt deshalb keine Prognose der tatsächlichen RND dar.

Die durchschnittliche übliche Gesamtnutzungsdauer (ohne Modernisierung) von Mehrfamilienhäusern ist in der Literatur mit 80 Jahren angegeben. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Da die GND oft erheblich über der wirtschaftlichen RND liegt, müssen zu dieser realistische Annahmen getroffen werden.

Im Grundstücksmarktbericht werden Modellparameter für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vorgegeben, die um modellkonforme zu bleiben, d.h. um den Liegenschaftszinssatz verwenden zu können, anzuwenden sind.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist danach für sanierte Altbauten vorgegeben mit 50 Jahren abzüglich des Zeitraums seit der Vollsanierung, hier unterstellt 2022, also **50 Jahre**.

5.4.4. Liegenschaftszinssatz (LZS)

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach §21 Abs. 2 ImmoWertV2021 ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Grundsätzlich ist dabei festzustellen, je höher das wirtschaftliche Risiko eines Grundstückes, umso höher der Liegenschaftszinssatz und umgedreht.

Ortsübliche Liegenschaftszinssätze sind vom Gutachterausschuss zu ermitteln, dies auf der Basis analysierter Kauffälle (Kaufpreis, Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten).

LZS für sanierte MFH (gewerblicher Anteil $\leq 20\%$) im Zweitverkauf werden durch den Gutachterausschuss seit 2001 ermittelt. Nachfolgend die Tabelle seit 2015.

LZS MFH- sanierter Altbau, Wiederverkäufe, gew. Anteil ≤20%											
Jahr	Anzahl	Kaufpreis €/m² WF			Nettomiete	BWK	RND	LZS	LZS		
		Min.	Ø	Max.	€/m²	in %	in Jahren	Ø in %	Standardabweichung		
2015	63	666	1.040	1.804	4,95	29	30	1,6	0,4	bis	2,8
2016	47	616	1.342	2.466	5,74	24	29	1,5	-0,6	bis	3,6
2017	110	774	1.483	2.468	5,23	27	33	0,9	-0,1	bis	1,9
2018	103	877	1.669	2.888	5,54	26	31	0,6	-0,6	bis	1,6
2019	124	1.021	1.755	2.957	5,59	29	31	0,5	-0,5	bis	1,5
2020	102	1.072	2.031	3.689	6,09	26	31	0,6	-0,5	bis	1,7
2021	101	1.139	2.450	4.713	6,46	25	30	0,1	-0,8	bis	1,0

Die Vergleichsdaten Nettomiete, BWK treffen mit geringen Abweichungen auf das Bewertungsobjekt zu. Die RND weicht erheblich ab, da die Fertigstellung noch bevorsteht.

Bei sachgerechter Wertung und Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der einfache Lage wird der LZS mit 1,0 % zzgl. eines Risikozuschlags für die lange RND in Höhe von 1,0 %, insgesamt angenommen mit **2,0 %**.

5.4.5. vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich wie folgt (Formel umgestellt):

$$EW = RE \times BWFK + \frac{BW}{q^n}$$

EW = vorläufiger Ertragswert
 RE = Jahresreinertrag
 BWFK = Barwertfaktor zur Kapitalisierung nach §34 ImmoWertV2021
 BW = Bodenwert
 q = Abzinsungsfaktor (1 + LZS (dezimal)) und Restnutzungsdauer n in Jahren

Jahresrohertrag	53.568 €
./. Bewirtschaftungskosten 25,8%	-13.836 €
Jahresreinertrag	39.732 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung für			
Jahre n =	50		
LZS p =	2,00%	→	31,424

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich mit

$$39.732 \text{ €} \times 31,424 + 469.000 \text{ €} / 1,02^50 = 1.422.781 \text{ €} \quad \text{ca. } 1.422.800 \text{ €}$$

5.4.6. Marktanpassung

Werden bei der Ertragswertermittlung marktüblich erzielbare Mieten, eine realistische RND und ein marktkonformer LZS verwendet, bedarf es keiner weiteren Marktanpassung. Der Marktanpassungsfaktor beträgt 1,0. Das ergibt einen marktangepassten Ertragswert von:

1.422.800 € x 1,0 =

ca. 1.422.800 €

5.4.7. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

1. abweichende Erträge
2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau
3. unorganische Struktur
4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand
5. Abrisskosten
6. Leerstandsrisiko
7. Zubehör, Scheinbestandteile*
8. Baulasten*
9. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs*

und werden wie folgt berücksichtigt:

Anmerkung:

Aus verfahrenstechnischen Gründen werden, falls für die mit * gekennzeichneten Positionen Wertminderungen zu ermitteln sind, diese im ZV- Verfahren separat ausgewiesen.

5.4.7.1. abweichende Erträge

sind nicht zu berücksichtigen, da eine zeitnahe Fertigstellung der Sanierungsarbeiten unterstellt wird

5.4.7.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bausubstanz-, Bauschaden- oder Holzschutzgutachten. Dafür sind andere Sachverständige hinzuzuziehen.

Eine Wertermittlung muss sich auf augenscheinliche und für die Wertfeststellung notwendige Mindesteinschätzungen zum Bauzustand beschränken, ferner ob und in welchem Umfang Schäden, Mängel und Verschleiß erkennbar sind und mit welchem geschätzten Aufwand sie behoben werden können.

Unterlassene Instandhaltung bewirkt regelmäßig eine Verkürzung der wirtschaftlichen RND.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs-/ Umwelteinflüsse entstehenden baulichen Mängel* und Schäden** ordnungsgemäß zu beseitigen.

* Baumängel entstehen durch Fehler während der Bauzeit, wie fehlerhafte Planung oder Bauausführung und mangelhafte Baustoffe.

** Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerkes als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), äußerer Einwirkung (Sturm, Hagel, Feuer) oder unterlassener/ nicht ordnungsgemäßer Instandhaltung.

Instandsetzungskosten sind dagegen Kosten für Maßnahmen, zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes einer baulichen Anlage.

Modernisierungskosten schließlich sind Kosten für bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlage nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohn-/ Nutzungsverhältnisse dauerhaft verbessern und/ oder nachhaltige Einsparungen von Energie/ Wasser bewirken.

Eine fachmännische und nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführte Sanierung (Instandsetzung und Modernisierung) bewirkt damit regelmäßig eine Verlängerung der wirtschaftlichen RND.

Mit Reparaturstau werden nicht fertig gestellte Bauarbeiten oder aufgelaufene kleine Reparaturen bezeichnet, die zu Bauschäden führen können, jedoch keine Verkürzung der RND bewirken.

Folgendes wurde festgestellt:

- Stabilisierung der Treppenkonstruktion EG/ 1.OG
- Aufarbeitung der Treppenstufen und Podeste, teilweise Ergänzung der Beläge
- Erneuerung der Handläufe, Malerarbeiten im Treppenhaus
- malermäßige Instandsetzung der Toranlage der Hausdurchfahrt und der Haustür
- keine RWA installiert
- die überwiegende Anzahl der Elektrozähler fehlt noch
- Montage der Balkone, die Fenstertüren verfügen über keine ausreichend hohe Absturzsicherung, **Unfallgefahr!**
- Fertigstellung der beiden Wohnungen im 3. OG mit Heizkörpermontage, Montage der Sanitärinstallation
- Leitungsführung der Wasserleitung im KG ist nicht fachgerecht ausgeführt
- Außenanlagen sind nicht hergestellt nebst Anschlüssen der Dachentwässerungen
- Ausbau des DG mit 2 Wohnungen, bisher sind die Gaubenfenster eingebaut und erste Trockenbauarbeiten um diese Fenster erfolgt, das Dach ist neu gedeckt

Die Kosten der Fertigstellung sind in der gegenwärtigen Zeit (hohe Inflation, stark gestiegene Materialpreise, hohe Handwerkerlöhne) schwer abschätzbar. Neben der nationalen Klimapolitik ist auch die internationale Politik für extrem gestiegene Preise verantwortlich. Deshalb können die nachfolgend pauschal aufgeführten Herstellungskosten durchaus höher liegen.

Unter Beachtung des Vorgenannten werden die erforderlichen Instandhaltungskosten für alle Positionen in Höhe von ca. 265.000 € angenommen.

Die ermittelten Kosten kommen entsprechend in Abzug.

ca. - 255.000 €

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel und Schäden die zum Bau- und Sanierungszeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Immissionsschutz) eingehalten worden sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Der Reparatur- und/ oder Modernisierungsaufwand ist eine im Vorfeld nicht exakt kalkulierbare Größe, die genaue Höhe der Kosten kann daher immer erst nach Ausführung der Arbeiten ermittelt werden. Grundlage sind deshalb durchschnittliche Kosten und keine Dumpingangebote aus dem Internet oder Kosten einer Luxusinstandsetzung. Auf die aktuelle Preisentwicklung und die damit kaum einschätzbaren zukünftigen Kosten wurde bereits hingewiesen.

5.4.7.3. unorganische Struktur

ist nicht vorhanden

5.4.7.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

der bauliche Zustand des nicht instand gesetzten Hallengebäudes wurde bereits berücksichtigt

5.4.7.5. Abrisskosten

fallen nicht an

5.4.7.6. Leerstandsrisiko

ist nicht zu berücksichtigen, die Wohnungen sind nach Fertigstellung vermietbar

5.4.7.7. Zubehör, Scheinbestandteile

sind nicht vorhanden

5.4.7.8. Baulasten

sind nicht vorhanden

5.4.7.9. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs

sind nicht vorhanden, die bestehenden Eintragungen werden gelöscht

Die Summe der sonstigen objektspezifischen Merkmale beträgt: ca. -255.000 €

5.4.8. Zusammenstellung

vorläufiger Ertragswert		1.422.800 €
Marktanpassung	0%	0 €
bo Grundstücksmerkmale		-255.000 €
Ertragswert		1.167.800 €

6.0. Verkehrswert (Marktwert)

6.1. Zusammenfassung

Der Verkehrswert nach §194 BauGB ist durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ... zu erzielen ist. (Marktwert)

Anders gesagt, entspricht der Verkehrswert dem (Verkaufs)preis, der beim normalen Immobilienverkauf erzielt wird, wenn das Objekt mit ausreichender Verbreitung am Markt, nicht unter Zeitdruck oder sonstigem Zwang angeboten wird und genügend Käufer ohne Sonderinteressen zur Verfügung stehen.

Jede Wertermittlung unterliegt naturgemäß auch einem gewissen Ermessensspielraum, denn Bewertung ist ein Vorgang, in den Weitsicht auf zukünftige Ereignisse einfließt, die stets Abbildung unserer Erwartungen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es im realen Wirtschaftsablauf eine absolute Genauigkeit nicht gibt. Auch unterliegt der Grundstücksmarkt stetigen Schwankungen, deshalb kann der ermittelte Verkehrswert vom Kauf-/Verkaufspreis abweichen.

Für das hier zu bewertende Objekt kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Ausgehend von der derzeitigen Marktlage und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale ist der ermittelte Ertragswert von **1.167.800 €** zur Verkehrswertfindung gut geeignet, denn er spiegelt in der Gesamtheit der Bewertungsfaktoren nachvollziehbar den Markt wider.

Setzt man den vorläufigen Ertragswert incl. Sanierungskosten als Verkehrswert an, ergäbe sich ein Quadratmeterpreis von ca. 2.007 €/m², der damit dem Median der 9 im vergangenen Jahr in Möckern verkauften MFH von 2.027 €/m² entspricht. Damit ist der Ertragswert plausibel, ebenso der daraus abgeleitete Verkehrswert. Nachfolgend der Ausschnitt aus dem GMB 2022, der auf der Website der Stadt Leipzig verfügbar ist.

Kaufpreise für sanierte Mehrfamilienhäuser - Wiederverkauf							
Bezirk	Ortsteil		Anzahl	Kaufpreis [€/m ² - Wohn-/Nutzfläche]			
	Nr.	Bezeichnung		Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Nordwest	80	Möckern	9	1.745	2.781	2.204	2.027
	81	Wahren	4	1.731	2.720	2.092	1.958
	82	Lützschena-Stahmeln	1	1.644	1.644	1.644	1.644
	83	Lindenthal	-	-	-	-	-
	Gesamt		14	1.644	2.781	2.132	1.980

Um keine Scheingenaugkeit oder besondere Wissenschaftlichkeit, die es am Markt nicht gibt, vorzutäuschen, wird das Ergebnis sinnvoll gerundet.

6.2. Ergebnis

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2022 der Wert des bebauten Grundstücks

Georg-Schumann-Straße 236, 04159 Leipzig

auf

1.170.000 € (in Worten: Eine Million Einhundertsiebzigtausend Euro).

vorbehaltlich verdeckter Mängel und Altlasten geschätzt.

Die Wertermittlung wurde von mir unparteiisch nach Inaugenscheinnahme, vorhandenen Unterlagen und Angaben erstellt und nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen gefertigt.

Materielle und finanzielle Haftung, auch - soweit rechtlich zulässig, aus den Paragraphen 276 und 278 BGB - für sich aus der Wertermittlung ergebenden Folgen wird nicht übernommen. Dies betrifft auch Angaben des Auftraggebers sowie unvollständige oder vorenthaltene Informationen.

Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung relevant sind. Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

Ich bestätige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mit den Parteien bin ich weder verwandt, noch verschwägert und am Ausgang der Rechtshandlung nicht beteiligt.

Dieses Gutachten einschließlich der Fotos und Anlagen ist urheberrechtlich geschützt (§2 Urhebergesetz-UrhG). Veröffentlichungen oder Vervielfältigungen, auch von Teilen des Gutachtens, außer durch das AG Leipzig oder vom AG Leipzig beauftragte Dritte im Rahmen dieses Verfahrens, bedürfen meiner schriftlichen Zustimmung.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 13.01. und am 10.02.2022 in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung in der unter **Pkt. 2.0.** genannten Anzahl erstellt.

✓ 6 _____



Dipl.- Ing. Jens Vollrath

Leipzig, den 16.03.2022

7.0. Fotodokumentation



zu stabilisierender Treppenlauf



Treppenhaus im EG



Kellergang



Heizungsraum mit Heiztherme



Elektroverteilung



Keller



Hausdurchgang



Hoffassade, nicht fertiggestellt Außenanlagen



Treppenhaus 1.OG

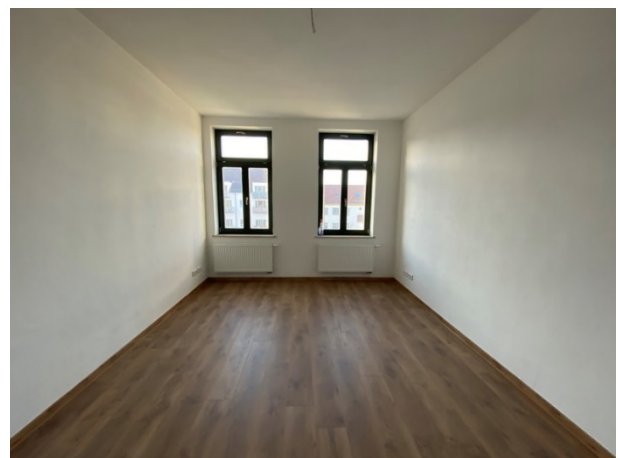


Treppenhaus



2.OG re

Flur



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Bad



Küche



2.OG li

Flur



Zimmer



Zimmer , Wanne für das 3.OG



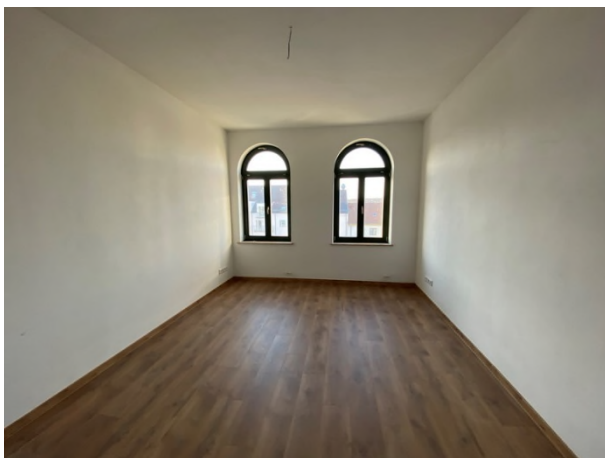
Zimmer



Bad



Küche



3.OG li

Zimmer



Zimmer



Bad ohne Sanitärausstattung/ Heizkörper



Küche ohne Heizkörper



3.OG re

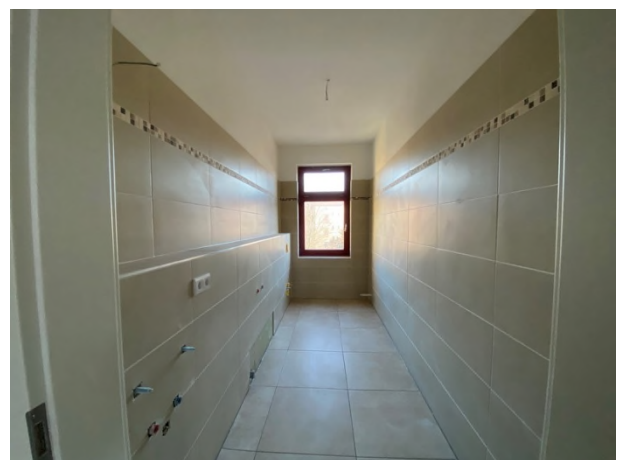
Flur



Zimmer ohne Heizkörper



fehlende Heizkörper



Bad ohne Sanitärausstattung/ Heizkörper



nicht fertig gestellte Treppenhaus zum DG



nicht ausgebautes DG



hofseitige Dachgaube mit neuen Fenstern



straßenseitige Dachgaube und Baumaterial

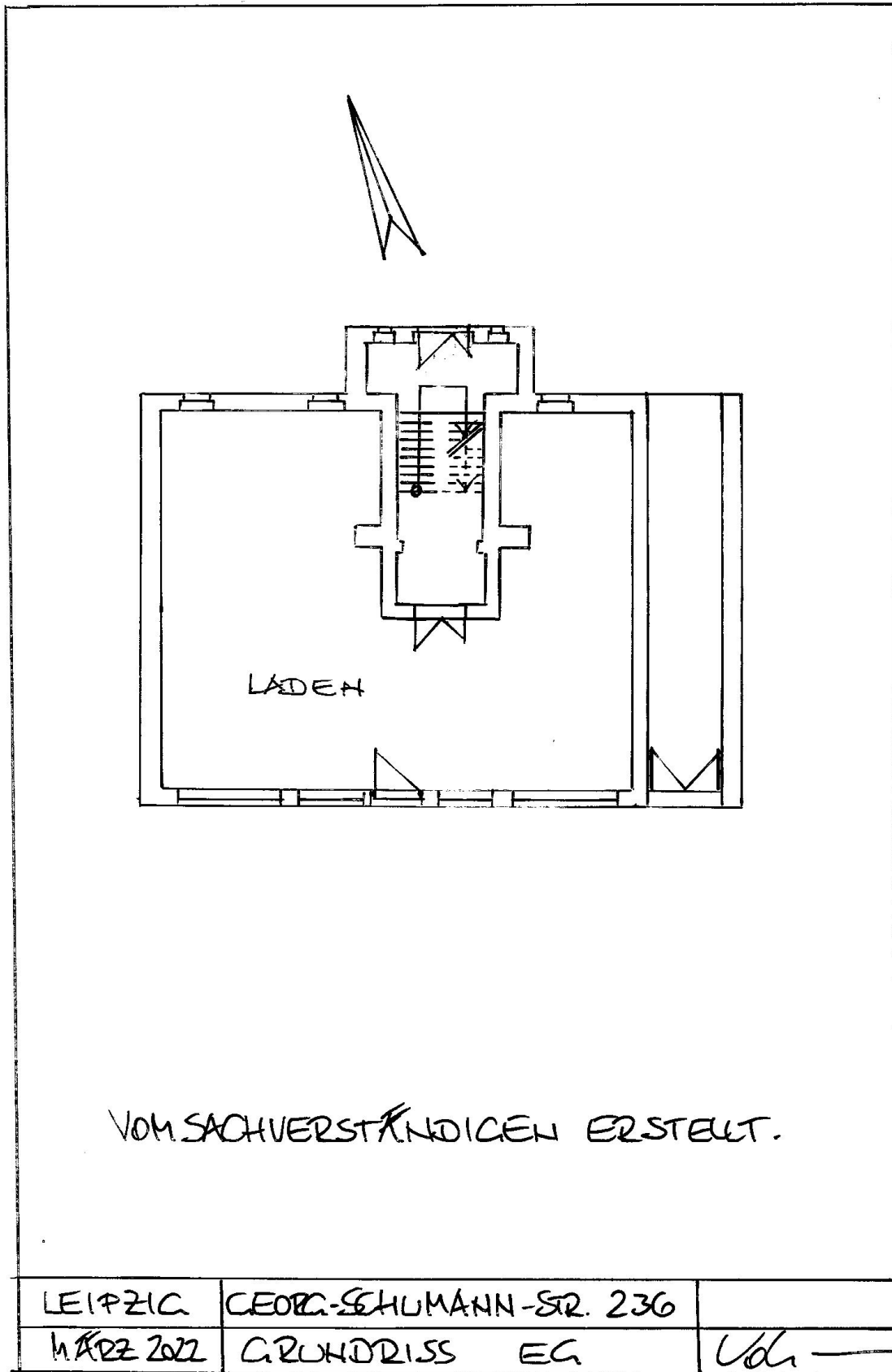


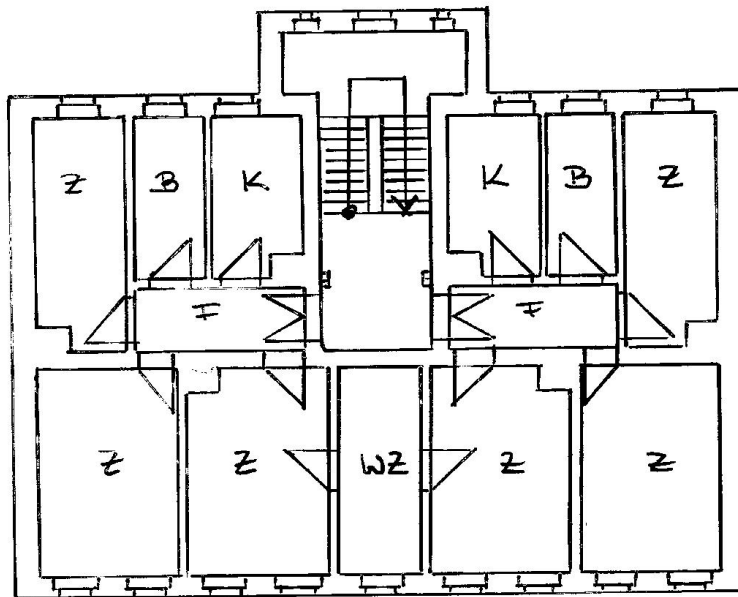
Dämmmaterial



Treppenhaus DG, Fenster ohne RWA

2. Anlage selbst angefertigte Grundrisse





B BAD
 F FLUR
 K KÜCHE
 WZ WECHSELSEITIGES ZIMMER
 Z ZIMMER

VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERSTELLT.

LEIPZIG	GEORG-SCHUMANN-STR. 236	
MÄRZ 2022	GRUNDRISS 1.- 3. OG	Vollrath