



BÜRO FÜR GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG

Dipl.- Ing. (TH) Ute Schneider

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im GAA LK Leipzig und Stadt Chemnitz

Reichenberger Straße 36

04178 Leipzig

Tel. 0341 / 44 23 108

bfg.schneider@t-online.de

www.bfg-schneider.de

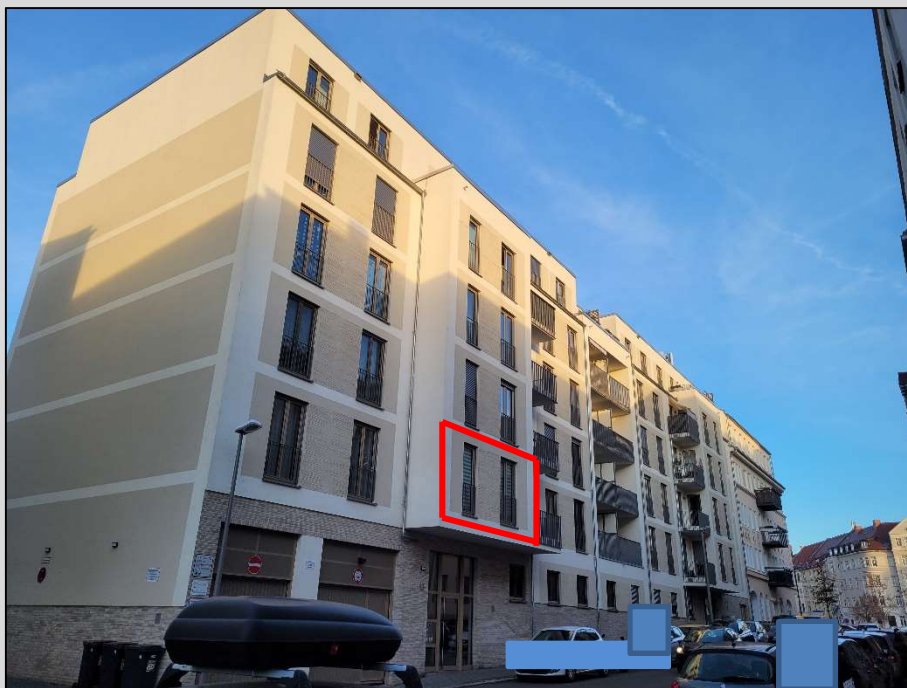
Amtsgericht Leipzig
Bernhard- Göring- Straße 64
04275 Leipzig

Datum: 08.01.2026
AZ-Nr.: 456 K 122/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

des **6,98 / 1.000 Miteigentumsanteils** an dem gemeinschaftlichen Eigentum
an dem mit sechs Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück in
04159 Leipzig, Seelenbinderstraße 11, 11a-11c, 13 und 13a
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4**
bezeichneten Wohnung und Kellerraum Nr. 4.



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag

16.12.2025 ermittelt mit

rd. 152.000 €

ZUSAMMENFASSUNG

des Gutachtens über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **6,98 / 1.000 Miteigentumsanteils** an dem gemeinschaftlichen Eigentum
an dem mit sechs Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück in
04159 Leipzig, Seelenbinderstraße 11, 11a-11c, 13 und 13a
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4**,
bezeichneten Wohnung und Kellerraum Nr. 4.

Versteigerungsgericht:	Amtsgericht Leipzig
Aktenzeichen:	456 K 122 / 24
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 4
Adresse:	04159 Leipzig, Seelenbinderstraße 13
Grundbuch:	Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Möckern Blatt 5414 (Wohnungsgrundbuch)
Gemarkung:	Möckern
Flurstücknummer:	148/2 und 148/3
Grundstücksgröße:	3.446 m ² und 885 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	sechs Mehrfamilienwohnhäuser mit 79 Wohnungen
Qualitätsstichtag:	16.12.2025
Wertermittlungsstichtag:	16.12.2025
Verkehrswert:	152.000 €

Detaillierte Angaben zum Bewertungsobjekt

Bezeichnung:	Eigentumswohnung Nr. 4
Baujahr:	2020/2021
Mietfläche:	41,53 m ²
Lage / Aufteilung:	Wohnraum mit offener Küche, Schlafraum, fensterloses Bad, Flur und Balkon
Vermietungsstand:	vermietet
Objektzustand:	gepflegt
Sondernutzungsrecht:	keine
Tatsächliche jährliche Nettokaltmiete:	5.407,08 €
erzielbare jährliche Nettokaltmiete:	5.407,80
Baulasten:	ja

Erklärung:

Alle im Gutachten abgebildeten Tabellen, Grafiken, Fotos und Zeichnungen wurden selbst erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	2
	Detaillierte Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.	Allgemeine Angaben	5
1.1.	Auftragsdaten	5
1.2.	Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag	5
1.3.	Unterlagen für die Wertermittlung	6
1.4.	Allgemeine Grundlagen, Urheberrecht	7
1.5.	Begrenzung des Auftragsgegenstandes	7
2.	Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks	7
2.1	Lagemerkmale	7
	Makrolage	7
	Mikrolage	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.3	Erschließungssituation	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
	Privatrechtliche Gegebenheiten	10
	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	11
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.1.	Allgemeines	11
3.2.	Gebäudekonstruktion	11
3.3.	Wohnungsbeschreibung	13
4.	Beschreibung der Außenanlagen	14
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und Begründung	14
6.	Bodenwertermittlung	15
6.1.	Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl	15
6.2.	Vergleich der Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks	15
6.3.	Anpassung des Bodenrichtwertes	16
6.4.	Ermittlung des Bodenwerts	16
6.5.	Bodenwertanteil des Wohneigentums	16
7.	Ertragswertermittlung	16
7.1.	Rohertrag	16
7.2.	Gesamtnutzungsdauer	18
7.3.	Restnutzungsdauer	18
7.4.	Bewirtschaftungskosten	18
7.5.	Liegenschaftszinssatz	19
7.6.	Barwertfaktor	19
7.7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
7.8.	Berechnung des Ertragswertes	21
8.	Auswertung	22
9.	Verkehrswert	23
10.	Verzeichnis der Anlagen	26

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsdaten

Adresse des Bewertungsobjektes:	04159 Leipzig, Seelenbinderstraße 13
Objektart:	Ertragswertobjekt
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Abt. Zwangsversteigerung, 04275 Leipzig, Bernhard-Göring-Straße 64
Auftrag vom:	04.11.2025
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	16.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Schneider (Unterzeichnerin) Mieterin – wird aus Datenschutzgründen nicht benannt
Hilfskräfte:	Zu keiner Zeit haben Hilfskräfte am Gutachten mitgewirkt.
Anmerkung:	Es war möglich das Mehrfamilienwohnhaus, das Treppenhaus und den Kellerraum zu besichtigen. Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr.4 war ebenfalls möglich.

1.2. Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für den Wertermittlungstichtag und den Qualitätstichtag der gleiche Tag gewählt, das bedeutet, dass der Tag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, mit dem Tag zusammenfällt, auf den sich der maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Als **Wertermittlungstichtag** wird der **16.12.2025** gewählt, dieser Tag entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung. Der Wertermittlungstichtag (§2 ImmoWertV 2021, Abs. 4) ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, d.h. das ist der Tag, auf den sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt beziehen. Diese bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, also die das Preis- und damit Wertniveau bestimmenden allgemeinen Grundstücksmarktverhältnisse.

Als **Qualitätstichtag** wird ebenfalls der **16.12.2025** gewählt. Der Wertermittlung wird der maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zu Grunde gelegt, denn der Qualitätstichtag (§2 ImmoWertV 2021, Abs. 5) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er bestimmt sich aus der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, insbesondere dem Entwicklungszustand (§ 3), der Art und dem Maß der baulichen Nutzung (§ 5) und weiterer Merkmale.

1.3. Unterlagen für die Wertermittlung

Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Möckern, Blatt 5414 (Wohnungsgrundbuch)
Auszug aus Katasterkarte:	Katasterkartenauszug i. M: 1 : 1.000 vom 31.12.2025 für die Gemarkung Möckern, Flurstück 148/2 und 148/3
Bauakten:	Grundrisszeichnung vom 1. Obergeschoss von 2020, Gebäudequerschnitt
Flächennutzungsplan:	aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig
Weitere Unterlagen:	Besichtigungsaufzeichnungen und Fotoaufnahmen vom Ortstermin separat erstellter Grundriss der Wohnung W4, Kopie Baulastenverzeichnis vom Nachbarflurstück, Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte 2025
eingeholte Unterlagen:	Baulastauskunft vom 18.11.2025
Sonstige Auskünfte:	Auskünfte des statistischen Landesamtes Sachsen, Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025
Rechtliche Grundlagen:	• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), aktuelle Fassung vom 07.11.2022 • Baugesetzbuch (BauGB), aktuelle Fassung vom 08.10.2022 • Baunutzungsverordnung (BauNVO), aktuelle Fassung vom 14.06.2021 • DIN 277, aktuelle Fassung vom Januar 2016 • Sächsische Bauordnung (SächsBO), aktuelle Fassung vom 01.06.2022 • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 01.01.2022 • ersetzt: • Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), aktuelle Fassung vom 11.01.2011 • Ertragswertrichtlinie (EW-RL), aktuelle Fassung vom 12.11.2015 • Sachwertrichtlinie (SW-RL), aktuelle Fassung vom 05.09.2012
Verwendete Literatur:	• (1) Jürgen Simon, Wertermittlungsverfahren, Bundesanzeiger Verlag 2016 • (2) Wolfgang Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag, 2013 • (3) Scharold/Peter; Immobilienbewertung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse, VDE Verlag GmbH, 2014 • (4) Fischer, Lorenz; Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger Verlag 2013 • (5) www.destatis.de • (6) Mietspiegel Leipzig

1.4. Allgemeine Grundlagen, Urheberrecht

Innerhalb des Gutachtens wurden Feststellungen nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Recherche des Sachverhaltes, vor allem bei der Ortsbesichtigung zu erkennen waren und allgemein bekannt sind. Es wurden keine Funktionsprüfungen von Bauteilen und Ausstattungsgegenständen vorgenommen.

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber/-in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

1.5. Begrenzung des Auftragsgegenstandes

Das vorliegende Gutachten stellt eine sachverständige Einschätzung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB der zu bewertenden Liegenschaft dar. Grundlage hierfür sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die erhobenen, im Gutachten angegebenen Informationen, welche durch den Sachverständigen nicht abschließend auf deren Korrektheit hin geprüft wurden.

Der Verkehrswert gilt für den angegebenen Wertermittlungstichtag. Die Ergebnisse und Berechnungen stehen im Zusammenhang mit der gedanklichen Argumentationskette der Sachverständigen und sind nur so plausibel.

Ziel der Wertermittlung ist die Feststellung des zum Wertermittlungstichtag am Markt erzielbaren Preises für die hier zu bewertende Liegenschaft im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Wertauswirkungen aus möglichen Altlasten oder Kontaminationen, aus unzureichender Bodentragfähigkeit, aus Bauschäden und Gebäudeschadstoffen oder anderen visuell nicht erkennbaren Mängeln, sind nicht Gegenstand dieses Auftrages. Im Verdachtsfall sind einschlägige Sachverständige heranzuziehen und deren Ergebnisse in Bezug auf den Verkehrswert zu beurteilen.

2. Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

2.1. Lagemerkmale

Makrolage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Leipzig im Bundesland Sachsen. Leipzig ist neben Dresden und Chemnitz eines der drei Hauptzentren in Sachsen. Dabei ist Leipzig mit fast 625.000 Einwohnern die größte der drei Städte. Allein in den letzten 10 Jahren stieg die Einwohnerzahl um ca. 100.000. Leipzig verzeichnet damit, neben Dresden, eine gegenläufige Entwicklung zur allgemeinen Tendenz in Sachsen, dass im Durchschnitt rückläufige Einwohnerzahlen aufzuweisen hat. Allein darin spiegelt sich Leipzigs Attraktivität wider. (www.statistik.leipzig.de/stadtpubl./index)

Mit seiner Lage im Zentrum der Leipziger Tieflandbucht und im Nordwesten Sachsens, grenzt es fast an Sachsen-Anhalt und bildet mit der 35 km entfernten Großstadt Halle (Saale) den bundesländerübergreifenden Ballungsraum Leipzig-Halle, in dem 1,1 Millionen Menschen leben.

Nach der Wende gelangen neue Industrieneuansiedlungen, darunter Siemens, Porsche und BMW. Auch Unternehmen der Kommunikations- und Informationstechnologien, wie z.B. Primacom sind in Leipzig beheimatet. Außerdem zählt

Leipzig als überregional bedeutsamer Banken- und Finanzstandort. Außerdem ist Leipzig ein bedeutender Messestandort in Mitteleuropa und ein historisches Zentrum des Buchdrucks- und handels. Hier befinden sich eine der ältesten Universitäten und Hochschulen für Handel und Musik und es verfügt über eine große musikalische Tradition. Aber Leipzig ist nicht nur ein bedeutender Handelsplatz, sondern auch ein bedeutender Industriestandort für die polygrafische Industrie, das Verlagswesen, der Maschinen- und Landmaschinenbau, die Pelz- und Textilindustrie und der Klavierbau vertreten.

Auf Grund der zentralen Lage entwickelte sich Leipzig auch zu einem Verkehrs- und Logistikzentrum. 2008 ging das europäische Luftdrehkreuz der Post-Frachtochter DHL in Betrieb.

Kulturell verfügt die Stadt über das weltbekannte Gewandhaus, die Oper, die Musikalische Komödie, ein Schauspielhaus und es wurden viele Natur- und Freizeitangebote geschaffen. In Leipzig ist auf Grund von Wirtschaft, Kunst, Kultur, Bildung und vielfältigen Freizeitangeboten ein sehr gutes Leben möglich, dessen Attraktivität sich in den ständig wachsenden Einwohnerzahlen niederschlägt.

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Nordwest von Leipzig. Dabei ist Möckern sowohl ein Ortsteil, als auch eine Gemarkung. In Möckern wohnen ca. 17.800 Einwohner. Es grenzt an Gohlis, Lindenthal und Wahren. Im Süden erstreckt es sich entlang der Auenlandschaft an der Weißen Elster, der Luppe und der Nahle. Von hier aus begann auch die Ansiedlung durch bäuerliche Bebauung, von der allerdings nichts mehr vorhanden ist.

Großen Aufschwung nahm der stadtnahe Wohnort Ende des 19. Jahrhunderts als Wohnort für Arbeiter und als Militärstandort. Damals wurden entlang der dominierenden Georg-Schwarz-Straße gründerzeitliche Wohnhäuser errichtet. Von den Militärgebäuden ist heute noch die General-Olbricht-Kaserne geblieben. Andere Kasernengebäude wurden umgebaut. Darin befindet sich heute u.a. das Sozialversicherungszentrum und die Agentur für Arbeit.

Wohnlage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebäude der 2021 neu entstandenen Wohnanlage an der Seelenbinderstraße. Diese besteht aus sechs Wohnhäusern. Zwei davon stehen zwei als Straßenriegel entlang der Seelenbinder Straße, dahinter stehen zwei Wohngebäude als Innenhofriegel und dahinter noch zwei Punkthäuser. Der Straßenriegel fügt sich in die ansonsten übliche geschlossene Blockrandbebauung ein, die sich auch auf den umliegenden Blöcken fortsetzt.

Südlich der Wohnanlage befinden sich große Kleingartenfläche und im Norden des Bewertungsobjektes verläuft die stark befahrene Georg-Schumann-Straße, an der sich sehr viele Einkaufsmöglichkeiten befinden.

Verkehrslage:

Das Bewertungsobjekt ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Seelenbinderstraße ist eine Seitenstraße zur Georg-Schumann-Straße, die eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße vom Leipziger Stadtzentrum Richtung Halle ist. Hier verkehrt auch eine Straßenbahnlinie und öffentliche Buslinien.

Nördlich verläuft die S-Bahn-Linie nach Halle, die in Möckern zwei Haltepunkte hat. Auch die B6 verläuft im Norden. Sie verbindet die Autobahnanschlussstellen Leipzig Mitte auf die A14 mit der Autobahnanschlussstelle Großkugel auf die A 9.

Umliegende Bebauung:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wohnanlage Seelenbinderstraße. Das Wohnhaus Nr. 13 liegt innerhalb der geschlossenen Blockrandbebauung, wobei links vom Wohnhaus eine Baulücke besteht, die als Zufahrts- und Rettungsweg baurechtlich notwendig ist. Sie befindet sich auf Flurstück 148/4.

Die Blockrandbebauung ist vier- und fünfgeschossig. Die Bebauung im Innenhof dagegen nur drei- und viergeschossig.

Infrastruktur:

Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Möckern ausreichend vorhanden. Speziell entlang der Georg-Schumann-Straße sind viele Einkaufs- und Gastronomieeinrichtungen vorhanden.

Möckern verfügt über eine Grundschule, eine Oberschule und das Heisenberg Gymnasium. Außerdem sind Kindertagesstätten vorhanden und mehrere Sportstätten.

Immissionen:

Das Bewertungsobjekt liegt ruhig, weil die Seelenbinderstraße eine Querstraße zur Georg-Schumann-Straße ist und nur von Anliegerverkehr befahren wird. Allerdings sind Schallimmissionen von der Hauptstraße und der nahe gelegenen S-Bahn-Linie vorhanden.

Topografische Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück und die Umgebung sind im Wesentlichen eben.

2.2. Tatsächliche Eigenschaften

Flurstücknummer:	148/2 und 148/3
Flurstückgröße:	3.446 m ² und 885 m ²
Grundstücksbreite:	ca. 53 m
Grundstückstiefe:	ca. 80 m
Beschreibung:	Rechtwinkliger Zuschnitt der beiden Flurstücke (siehe Anlage 1)

2.3. Erschließungssituation

Straßenart:	Stadtstraße
Straßenausbau:	zweistreifig und asphaltiert, beidseitig Fußweg vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrischer Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser (Kanalanschluss) Telefonanschluss, Internet
Grenzverhältnisse:	Das Grundstück ist mit sechs Mehrfamilienwohnhäusern in geschlossener und in offener Bauweise bebaut. (siehe Katasterauszug Anlage 1)
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkungen:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

Privatrechtliche Gegebenheiten:

Eintragungen im Grundbuch:	Grundbuch am 02.12.2025 eingesehen. Letzte Änderung vom 04.08.2025. <u>Bestandsverzeichnis:</u> 6,98 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Flurstücke 148/2, Seelenbinderstraße 11,11a, 11b, 11c, 13, 13a Gebäude- und Freifläche, 3.446 m² und 148/3, Seelenbinderstraße 11, 11a, 11b, 11c, 13, 13 a Gebäude- und Freifläche, 885 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 5411 bis 5560, ausgenommen dieses Blatt, beschränkt. <i>(Dabei handelt es sich um Sondernutzungsrechte an fünfzehn Terrassen-/Gartenflächen, die jeweils den mit gleicher Nummer zugeordneten Sondereigentum zugeordnet sind.)</i>
----------------------------	---

Abt. I: Eigentümer (wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Abt. II:

- (1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärme-/Kälte- und Stromerzeugungsanlagenrecht) für die Stadtwerke Leipzig GmbH, gemäß Bewilligung vom 16.10.2020 (UR-Nr. 2730/2020, in Leipzig) hier sowie auf den für übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blättern eingetragen am 07.12.2020.
(ohne Einfluss auf den Wert der Eigentumswohnung)
- (2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig; AZ: 456 K 122/24, eingetragen am 01.08.2024.
- (3) Über das Vermögen des Eigentümers (Name wird aus Datenschutzgründen nicht genannt) ist das Insolvenzverfahren eröffnet. (Amtsgericht Bochum; AZ: 80 IN 976/23) eingetragen am 01.08.2024.)
- (4) Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 L 21/25); eingetragen am 04.08.2025.

Abt. III: Die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse beeinflussen den Verkehrswert grundsätzlich nicht.
Auf die Wiedergabe evtl. vorhandener Einträge wird deshalb verzichtet.

Schuldrechtliche Belastungen:

Schuldrechtliche Belastungen ohne Eintragungen im Grundbuch sind vor allem Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge für Wohn- und Gewerbe Zwecke, die bei ungünstigen Vertragsbedingungen zu wirtschaftlichen Belastungen werden können. Im vorliegenden Fall bestand zum Wertermittlungsstichtag ein Mietvertrag für die Wohnung Nr. 4.

Hinweis:

Der vollständige Grundbuchauszug liegt zum Versteigerungstermin aus.

Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Mit Schreiben vom 18.11.2025 der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, SG Bauberatung/Bauaktenarchiv wurde mitgeteilt, dass im Baulastenverzeichnis **eine Baulast** i.S. des § 83 SächsBO eingetragen ist. (siehe Gerichtsband)

Entwicklungszustand: baureifes Land, gemäß § 5 ImmoWertV

Abgabenrechtlicher Zustand: Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabenfrei

Planungsrechtliche Situation: liegt lt. Flächennutzungsplan innerhalb eines Wohngebietes

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Allgemeines

Die hier zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses Nr. 13, der insgesamt mit sechs Wohnhäusern bebauten Wohnanlage.

Das fünfgeschossige Gebäude wurde 2020/2021 errichtet. Es ist vollständig unterkellert. Vom Kellergeschoss besteht Zugang zu einer großen Tiefgarage, die sich unter allen Wohnhäusern erstreckt.

3.2. Gebäudekonstruktion

Art des Gebäudes:	fünfgeschossige Gebäude, vollständig unterkellert
Nutzung:	Zur Eigentumswohnanlage gehören 79 Wohnungen mit insgesamt 5.539 m ² Wohnfläche. Davon sind 12 Seniorenwohnungen.
Baujahr:	2020/2021
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Plattengründung, gem. Statik aus Stahlbeton
Kellerwände:	Außenwände: WU-Beton, gem. Statik (25 cm) Innenwände: Stahlbeton / Kalksandstein (15 bis 24 cm)
Außenwände:	Stahlbeton / Kalksandstein, gem. Statik, 20 cm dick, mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS-16 cm versehen, geputzt (1 cm) mit Mineralfarbbeschichtung EG: Klinkersockel
Innenwände:	Brandwände: Stahlbeton / Kalksandstein, gem. Statik Wohnungstrennwände: Stahlbeton/Kalksandstein Raumabschließende Wände ohne Feuerwiderstandsanforderungen: Trockenbau/Gipskarton
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, gem. Statik, 20 cm bis 25 cm, mit schwimmendem Estrich
Treppenhaus:	schlichtes Treppenhaus, Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen, elastisch aufgelagert, Natursteinbelag auf Mörtelbett, mit Stahlgeländer versehen, Wände aus Stahlbeton/Kalksandstein, geputzt und weiß gestrichen

Dachform:	Flachdach, Stahlbeton
Dacheindeckung/ Entwässerung:	Mehrschichtiger Flachdachaufbau (Wärmedämmung, Bitumenabdichtung) Extensive Dachbegrünung Dachrinne und Fallrohre aus Zink
Außenansicht:	Putzfassade, weiß / sandfarben gestrichen, symmetrische Anordnung der Fenster, ein- und zweiflüglige, bodentiefe Fenster, Absturzsicherungsgitter im unteren Meter, teilweise Balkone bzw. Loggien, Erdgeschoss. Klinkerfassade, 5.Geschoss zurückgesetzt
Hauseingangstür:	einflüglige, verglaste Stahltür, in großes verglastes Eingangselement integriert feststehender Glasteil mit Klingel- und Briefkastenanlage
Fenster:	ein- und zweiflüglige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, außen beige, innen weiß, ohne Sprossen, mit Rollläden versehen, einflüglige Fenstertüren zu Balkonen und Terrassen
Fensterbänke:	außen: Blech
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Fernseh- Rundfunk- und Telefonanschluss, Blitzschutzanlage, Wechselsprechanlage mit Türöffner
Heizung/Warmwasser:	Gebäude wird durch eine Fernwärmeheizung beheizt, Warmwasser an Heizung gekoppelt
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, mit Betonstein befestigte Wege, gepflegte Grünflächen
Kellergeschoss:	hier Kellerräume angeordnet und Zugang zur Tiefgarage vorhanden, Kellerräume mit Stahlgittertüren verschlossen, Fußboden mit Betonestrich versehen, ausreichend elektrisch beleuchtet, im Keller ist auch ein Fahrradraum vorhanden
Bauzustand / Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Gesamtbauzustand des Hauses gut, keine Bauschäden festgestellt

3.3. Wohnungsbeschreibung

Lage der Wohnung im Haus / Orientierung:	Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss, Fenster alle zur Straßenseite, Ostseite
Wohnfläche / Raumaufteilung:	Wohnfläche lt. Wohnflächenzusammenstellung: 41,53 m², bestehend aus: Wohnraum mit offener Küche, Schlafrum, fensterlosem Bad, Flur und kleinem Balkon zur Straßenseite
Eingangstür / Zimmertüren:	Weiße Blendrahmentüren
Fenster:	ein- und zweiflüglige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Sprosse, alle Fenster mit Rollläden ausgestattet
Fensterbänke:	außen: Blech
Wandverkleidung:	Wohnbereich: weiß gestrichen, Bad: großformatig, vollflächig beige gefliest
Deckenverkleidung:	weiß gestrichen
Fußböden:	Wohnräume und Flur: Parkett, Bad: großformatiger, beiger Fliesenbelag
Elektroinstallation:	normale Ausstattung, ausreichend Steckdosen vorhanden und je ein Lichtauslass pro Raum, Telefonanschluss, Türöffner und Wechselsprechanlage
Heizung / Warmwasser:	Zentralheizung mit Warmwasserversorgung für Bad / Küche, Wohnung komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet
Sanitäre Installation:	ebenerdige Eckdusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, weiße Sanitärobjekte
Balkon:	zur Wohnung gehört ein kleiner Balkon, diese ist von Wohnraum und von Schlafrum begehbar, Stahlbetonplatte ohne Belag, umlaufendes Metallgeländer, durch darüber liegenden Balkon vor Regen geschützt
Bauschäden / Mängel:	keine sichtbaren Bauschäden vorhanden Aber: wärmetechnisches/heizungstechnisches Problem führt zu exorbitant hohen Heizkosten (siehe Anlage 12 und 13 im Gerichtsband) (wird bei BOG berücksichtigt)
Kellerraum.	Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 4.

4. Außenanlagen

Die Wohnanlage wurde auf einem 4.331m² großen Grundstück errichtet und sie besteht aus sechs Mehrfamilienwohnhäusern. Entlang der Straße steht der Straßenriegel mit den Hausnummern 13 und 13 a, im Hof steht der Innenriegel mit den Hausnummern 11 und 11a und dahinter sind zwei Punkthäuser angeordnet mit den Hausnummern 11b und 11c.

Unter allen Gebäuden erstreckt sich eine große Tiefgarage, in der sich 70 Pkw-Stellplätze befinden.

Die Freiflächen zwischen den Häusern befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wege sind mit Betonsteinen befestigt. Dazwischen befinden sich kleine Grünflächen. Zu den Wohnungen im Erdgeschoss gehören kleine Vorgärten, die sich im Sondereigentum befinden. Sie sind mit kleinen Mauern eingezäunt.

Der Mülltonnenplatz ist mit einer soliden Metallkonstruktion mit Holzverkleidung überdacht und verschlossen.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und Begründung

Nachfolgend wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 4 in 04159 Leipzig, Seelenbinderstraße 13 zum Wertermittlungstichtag 16.12.2025 ermittelt. Aufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder der sonstigen Grundstücksmerkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Das Wertermittlungsverfahren wird nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, gewählt, die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln. (§ 6 Abs.1 ImmoWertV 2021)

Für den vorliegenden Bewertungsfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren herangezogen.

Mit dem **Ertragswertverfahren** werden solche Bewertungsobjekte bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Rendite verwendet werden. Diese Annahme trifft auf die Eigentumswohnung zu. Der Ertragswert der Wohnung Nr. 4 wird aus den für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren Erträgen ermittelt. Dabei wird aus dem Rohertrag, durch Abzug der Bewirtschaftungskosten, der Reinertrag ermittelt, der nach Abzug des Ertragsanteils des Bodens über die Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Abschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, (§ 31 - 34 ImmoWertV 2021) die im vorliegenden Fall aus den exorbitant hohen Heizkosten bestehen.

6. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann er auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. (§ 16, Abs. 1 ImmoWertV) Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis des **Indirekten Vergleichswertverfahrens – dem Bodenrichtwertverfahren**.

Das zu bewertende Grundstück besteht aus zwei Flurstücken und hat eine Grundstücksfläche von 4.331 m². Sie setzt sich aus Gebäude- und Freifläche zusammen. Die Fläche liegt lt. Flächennutzungsplan innerhalb eines Wohngebietes. Für dieses Gebiet wurde aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2024 der zutreffende Bodenrichtwert von 600 €/m² entnommen. Er bezieht sich auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 1,6. Die Art der Nutzung ist mit Wohngebiet angegeben und die Bebauung besteht aus Mehrfamilienwohnhäusern in geschlossener Bauweise. Um den Bodenwert anwenden zu können, ist auch für das Bewertungsgrundstück die wertrelevante Geschossflächenzahl zu ermitteln. Erst dann kann das Bewertungsgrundstück mit dem Richtwertgrundstück verglichen werden. Bei Abweichung der WGFZ ist der Bodenrichtwert anzupassen.

6.1. Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl:

Grundstücksgröße:	4.331 m ²
Geschossfläche:	8.182 m ² (lt. Bauakte)
Geschossflächenzahl:	$8.182 \text{ m}^2 / 4.331 \text{ m}^2 = 1,89$

6.2. Vergleich der Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohngebiet	Wohngebiet
Erschließungszustand:	erschlossen	Erschlossen
erschl. u. abgabenr. Zustand:	frei	frei
Bebauung:	MFH	MFH
Bauweise:	geschlossen	Teilweise geschlossen
WGFZ:	1,6	1,89
Bodenrichtwert: (Stichtag 01.01.2024)	600 €/m ²	

6.3. Anpassung des Bodenrichtwertes

WGFZ des Richtwertgrundstücks.	1,6	Umrechnungskoeffizient:	1,44
WGFZ des Bewertungsgrundstücks:	1,89	Umrechnungskoeffizient:	1,65
Anpassung des Bodenrichtwertes:	$600 \text{ €/m}^2 \times 1,65 / 1,44 = 687,50 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 688 \text{ €/m}^2$		

6.4. Ermittlung des Bodenwerts

Gebäude und Freifläche:	4.331 m ²	x	688,00 €/m ²	=	2.979.728 €
Bodenwert gerundet:				=	2.980.000 €

6.5. Bodenwertanteil des Wohneigentums

Der vertraglich vereinbarte Miteigentumsanteil (ME) beträgt 6,98 / 1.000. Damit ergibt sich für das Wohneigentum ein Bodenwertanteil von:

$$\begin{array}{rcl} 6,98 / 1.000 \times 2.980.000 \text{ €} & = & 20.800 \text{ €} \\ \text{Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:} & \text{rd.} & = \underline{\underline{20.800 \text{ €}}} \end{array}$$

Der **Bodenwertanteil der Eigentumswohnung Nr. 4** beträgt **rd. 20.800 €**.

7. Ertragswertermittlung

Der Ertragswert (§31 - 34 ImmoWertV 2021) wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, insbesondere der Mieten und Pachten, ermittelt, die den Rohertrag darstellen. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des Reinertragsanteils des Bodenwertes entsteht der Reinertrag, der mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes über die Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Nach Addition des Bodenwertes ergibt sich der vorläufige Ertragswert, auf den Zu- oder Abschläge auf Grund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind.

7.1. Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich nach § 31 ImmoWertV 2021, Abs. 2 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Die vorliegende, zu bewertende Eigentumswohnung ist vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 450,59 €. Das entspricht bei einer Wohnfläche von 41,53 m² einer Quadratmetermiete von 10,85 €/m².

Mit Hilfe des Leipziger Mietspiegels 2025-2027 der seit dem 01.07.2025 gültig ist, soll die tatsächliche Nettokaltmiete mit der ortsüblichen Nettokaltmiete verglichen werden.

Dabei handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, so dass die Mieten als marktüblich angesehen werden können, um sie in der Wertermittlung anzusetzen. Der Grundbetrag der Miete ist von der Wohnfläche abhängig und wird Tabelle 1 entnommen. In einem 2. Schritt werden Zu- und Abschläge ermittelt, die vom Baujahr des Gebäudes, der Ausstattung und der Lage abhängig sind. Über die Wohnfläche wird der Mittelwert und über spannenangaben der der untere und obere Spannwert der Miete ermittelt.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an Hand des Leipziger Mietspiegels

Ermittlung des Mietgrundbetrages:

Wohnfläche:	41,53 m ²	Grundbetrag:	6,53 €/m ²
-------------	----------------------	--------------	-----------------------

Ermittlung der Zu- bzw. Abschläge:

Baujahr des Hauses:	ab 2015:	Faktor:	1,246
Erneuerung:	Neubau:	Faktor:	1,000
Ausstattung:	komplett Fußbodenheizung:	Faktor:	1,057
	offene Küche:	Faktor:	1,012
	Bad mit Dusche:	Faktor:	1,000
	kein Fenster im Bad:	Faktor:	0,984
	ebenerdige Dusche ab 2015:	Faktor:	1,000
	Handtuchwandheizkörper:	Faktor:	1,030
	Parkett/Fliesen:	Faktor:	1,079
	Jalousien vorhanden:	Faktor:	1,000
	Balkon 2,91 m²:	Faktor:	1,036
	Aufzug vorhanden:	Faktor:	1,041
	Wechselsprechanlage:	Faktor:	1,000
	Lage:	Faktor:	1,051
Summe:		Faktor:	1,652

Ermittlung des Mittelwertes der Miete:

Mittelwert:	Grundbetrag x Faktor:	=	6,53 €/m² x 1,652	=	10,79 €/m²
	Wohnfläche x Mittelwert:	=	41,53 m² x 10,79 €/m²	=	448,10 €

Weiterhin kann ein unterer und oberer Spannwert der Miete ermittelt werden, der vom Baujahr abhängig ist:

Baujahr ab 2015:	Abweichung nach unten:	- 1,30 €/m²
	Abweichung nach oben:	+ 1,52 €/m²

Unterer Spannwert der Miete: 9,49 €/m² x 41,53 m² = **394,12 €**

Oberer Spannwert der Miete: 12,31 €/m² x 41,53 m² = **511,23 €**

Hier die Auswertung:

Die Bewertung der Wohnqualität ergab, dass der Mittelwert der Miete 448,10 € beträgt. Damit entspricht er der tatsächlichen Nettokaltmiete, die 450,59 € pro Monat beträgt. Sie kann demzufolge als ortsüblich angesehen werden und darf in der Ertragswertermittlung angesetzt werden.

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		m²	€/m²	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung OG	W 4	41,53	10,85	450,60	5.407,21
				450,60	5.407,21

Die **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** für die Wohnung Nr. 4 beträgt **rd. 5.407,21 €**

7.2. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Sie ist objektspezifisch definiert. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus, für das nach den Modellansätzen der ImmoWertV 2021 eine **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** zu berücksichtigen ist.

7.3. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten oder unterlassene Instandsetzungen sind zu berücksichtigen, da sie die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen können. Das Wohnhaus wurde 2021 erbaut und ist damit jetzt 4 Jahre alt. Die **Restnutzungsdauer ergibt sich damit zu 76 Jahren**.

7.4. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. (§ 32 ImmoWertV, Abs. 1)

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des Ertragsniveaus aufgewendet werden müssen und das Mietausfallwagnis, das Ertragsminderungen durch uneinbringliche Rückstände von Mieten etc. berücksichtigt (siehe § 32 ImmoWertV).

Die Bewirtschaftungskosten sind nach Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5, Satz 2) zu ermitteln:

Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert. (siehe Tabelle in Anlage 31)

Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001: 77,1

Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2024. 117,8

Der Faktor entspricht dem Quotienten aus dem Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2024 und dem Verbraucherpreisindex von Oktober 2001 = 1,528.

Verwaltungskosten:	230 €	x	1 WE	x	1,528	=	351,44 €
Instandhaltungskosten:	9 €/m ²	x	41,53 m ²	x	1,528	=	571,12 €
Mietausfallwagnis Wohnung:	2 %	von	5.407,21 €			=	<u>108,14 €</u>
Summe Bewirtschaftungskosten:						=	1.030,70 €

Damit werden für die Wohnung W 4 **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von **rd. 19,10 %** berücksichtigt.

7.5. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend § 21 ImmoWertV, Abs. 3, der Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Im Umkehrschluss dient er dazu, den Reinertragsanteil des Bodenwertes zu ermitteln, der ebenfalls vom Rohertrag abgezogen wird, um den Reinertrag zu ermitteln, der mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert wird. Weil er

aus dem Markt abgeleitet wurde, stellt der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes sicher, dass ein marktkonformes Ergebnis ermittelt wird, das den Markt widerspiegelt.

Im Grundstücksmarkbericht 2025 des Gutachterausschusses Leipzig wird der aktuelle Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für Wohnungen die nach 1990 errichtet wurden, im Durchschnitt mit 2,1 % angegeben. Die Spanne beträgt +/- 0,4 %.

Weil hier eine gut ausgestattete Wohnung in einem Neubau mit Balkon und der Nutzungsmöglichkeit eines Aufzuges vorliegt, soll mit einem **Liegenschaftszinssatz von 2,0 %** gearbeitet werden.

7.6. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist gemäß ImmoWertV 2021 § 34 unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (hier 76 Jahre) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (hier 2,00 %) zu ermitteln. Für die hier zu berücksichtigende Restnutzungsdauer von 76 Jahren und den ermittelten Liegenschaftszinssatz von 2,0 % wird ein **Barwertfaktor von 38,899** ermittelt, der in die Berechnung einfließt.

7.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie bereits unter Pkt. 3.3. Wohnungsbeschreibung erwähnt, sind in der Wohnung Nr. 4 keine sichtbaren Bauschäden vorhanden.

Allerdings liegt ein wärmetechnisches Problem vor, dass dazu geführt hat, dass die Mieterin exorbitant hohe Heizkosten zu zahlen bzw. nachzuzahlen hatte. Die Mieterin hat deshalb die Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2022 und 2023 zur Verfügung gestellt. Sie sind im Gerichtsband in Anlage 12 und 13 abgedruckt.

Daraus ist ersichtlich, dass in ihrer Wohnung für die Heizung ein Verbrauch von 67,29 kWh/m² vorlag. Von den Stadtwerken Leipzig wurde explizit darauf hingewiesen, dass hier ein sehr hoher Verbrauch vorliegt, weil der Durchschnittsverbrauch bei 25,89 kWh/m² liegt. Demzufolge liegt der Verbrauch der Heizung bei der Bewertungswohnung Nr. 4 bei dem 2,6-fachen des Durchschnitts.

Nun kann natürlich argumentiert werden, dass die Mieterin ein stark abweichendes Heizverhalten hat, aber sie hat mir bestätigt, dass sie ohnehin nur das Wohnzimmer und zeitweise das Bad beheizt. Ihre Aussage halte ich für glaubwürdig.

Allerdings liegen bei der Wohnung Nr. 4 mehrere bautechnische Besonderheiten vor, die eindeutig von der Durchschnittswohnung abweichen: (siehe Grundrisse in Anlage 10 und 11 und Gerichtsband Anlage 4 und 5)

- die Außenwand der kleinen Wohnung hat auf Grund der Lage im Erker eine Länge von 11 m
- weitere 10 m der Umfassungswände grenzen an Flur und Aufzug
- lediglich ca. 8,30 m der Umfassungswände grenzen deshalb an beheizten Wohnraum
- 7,78 m² der Fußbodenfläche sind auskragend und befinden sich über Luftraum
- weitere 20,38 m² der Fußbodenfläche liegen über dem Treppenhaus bzw. dem Elektroraum im Erdgeschoss
- d.h. lediglich 13,37 m² der Fußbodenfläche liegen über ebenfalls beheizten Wohnraum

In der Summe liegen nur 28 % der Umfassungswandfläche an beheizten Wohnräumen und lediglich 32 % der Fußbodenfläche über beheizten Wohnräumen.

In wie weit hier die erforderliche Wärmedämmung nicht ausreichend ist, speziell über der auskragenden Deckenfläche, kann nicht beurteilt werden, aber definitiv liegen hier bautechnische Gegebenheiten vor, die wesentlich mehr Heizenergie erfordern, um die kleine Wohnung zu beheizen, als im Durchschnitt im Haus erforderlich ist.

Wenn für die Beheizung der Wohnung mit dem Durchschnittsverbrauch von 25,89 kWh/m² gerechnet wird, ergeben sich Kosten in Höhe von 25,89 kWh/m² x 43,96 m² = 1.138 kWh. Die Kosten pro kWh lagen 2023 bei 0,223970 €/kWh. Daraus ergeben sich durchschnittliche Kosten in Höhe von 255 €, anstelle von 586 €, die 2023 für die Wohnung 4 abgerechnet wurden.

Das hat zur Folge das jährlich im Durchschnitt 331 € mehr für Heizkosten bezahlt werden müssen, als für eine Durchschnittswohnung. Deshalb sollen rund 300 € im Jahr an Mehrkosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt werden. Bei einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 76 Jahren ergibt sich daraus ein Gesamtbetrag von 22.800 €, der als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Ertragswert der Wohnung abgezogen wird.

Als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** werden auf Grund der oben beschriebenen bautechnischen Besonderheiten **22.800 €** wertmindernd berücksichtigt, die sich auf Grund der besonderen bautechnischen Gegebenheiten aus überdurchschnittlichen Heizkosten ergeben.

7.8. Berechnung des Ertragswertes

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		5.407,21	€
Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)		5.407,21	€
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt (prozentual von der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) Betrag	19,10	- 1.030,70	€
Jährlicher Reinertrag		4.376,51	€
Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwert x Liegenschaftszinss.) Bodenwert (in €) Liegenschaftszinssatz (in %)	20.800,00 2,00	- 416,00	€
Ertrag der baulichen Anlagen		3.960,51	€
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) Liegenschaftszinssatz (in %) Restnutzungsdauer in Jahren	2,00 76,00	38,899	
Ertragswert der baulichen Anlagen		154.059,88	€
Bodenwert		20.800,00	€
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		174.859,88	€
Besondere wertbeeinflussende Umstände		- 22.800,00	€
Ertragswert Ertragswert gerundet:		152.059,88 152.000,00	€ €

Der **Ertragswert** des Wohneigentums, das aus dem **6,98 / 1.000 Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum und dem **Sondereigentum** an der Wohnung nebst Kellerraum,
lt. Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,
beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.12.2025
rd. 152.000 €.

8. Auswertung

Der Verkehrswert wird in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert oder auch 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde das Ertragswertverfahren herangezogen, weil es möglich war, die ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete zu ermitteln, die auch der tatsächlichen Nettokaltmiete entsprach. Der Ertragswert ergab sich zu 152.000 €, vom dem auch der Verkehrswert abgeleitet werden soll. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Verkehrswert von rd. 175.000 €.

Auf die Wohnfläche von 41,53 m² bezogen, ergibt sich ein Quadratmeterpreis von rd. 4.214 €/m².

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig werden für den Wiederverkauf von Eigentumswohnungen ohne Stellplatzanteil mit einem Baujahr nach 1990 Kaufpreisspannen angegeben.

In dieser Tabelle wird weiter nach Baujahresgruppen unterteilt. Allerdings ist in der Baujahresgruppe 2020 bis 2023 lediglich eine Wohnung im Stadtbezirk Nord für einen Quadratmeterpreis von 3.415 €/m² verkauft worden. Auf Grund des erst 4 Jahre zurück liegenden Baujahres liegen noch keine weiteren Verkäufe vor.

In der Tabelle für den Erstverkauf von Eigentumswohnungen ohne Stellplatzanteil liegen die Vergleichskaufpreise in der Gemarkung Möckern zwischen 4.219 €/m² und 6.468 €/m². Der Median beträgt 6.035 €/m².

Auf Grund dessen, dass die Bewertungswohnung erst 4 Jahre alt ist, entspricht die Bewertung noch fast den Bedingungen eines Erstverkaufes. Insofern wird der ermittelte Quadratmeterpreis von 4.214 €/m² als angemessen angesehen, zumal die Wohnung mit 10,85 €/m² eine hohe Miete hat.

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ohnehin ein Quadratmeterpreis von 3.660 €/m².

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus dem Verkehrswert von 175.000 € und dem Rohertrag von 5.407 € zu 32.

Vergleichszahlen für den Wiederverkauf von nach 1990 erbauten Wohnungen liegen bei 27,2. Diesen Auswertungen liegen aber Wohnungen zu Grunde, deren Restnutzungsdauer im Durchschnitt 53 Jahre beträgt (Bewertungswohnung 76 Jahre) und Nettokaltmieten von durchschnittlich 7,70 €/m² statt 10,85 €/m². Somit wird der ermittelte Verkehrswert als angemessen angesehen.

9. Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für die **6,98 / 1.000 Miteigentumsanteile** am Grundstück in 04159 Leipzig, Seelenbinderstraße 11, 11a, 11b, 11c, 13, 13a verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet:

Grundbuch	Leipzig Grundbuch von Möckern
Blatt	5414 (Wohnungsgrundbuch)
Gemarkung	Möckern
Flurstück	148/2 und 148/3
Fläche	3.446 m ² und 885 m ²
Miteigentumsanteil:	6,98 / 1.000

wird nach der Gewichtung der Verfahrensergebnisse zum Wertermittlungstichtag 16.12.2025 vom Ertragswert abgeleitet mit rd.

152.000 €

in Worten: einhundertzweiundfünfzigtausend Euro

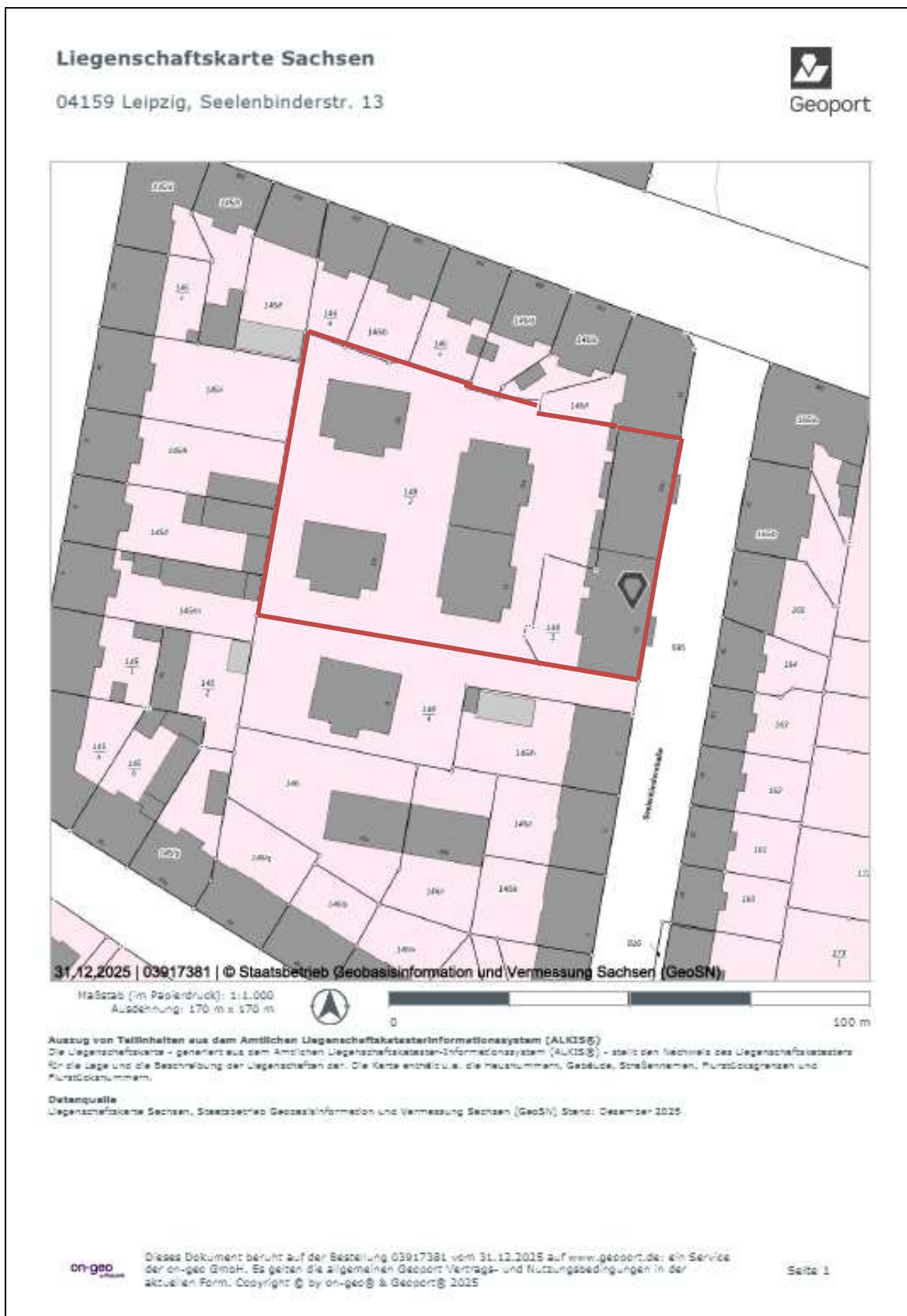
Ich versichere, dass ich diese Bewertung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt habe.

Leipzig, den 08.01.2026

Dipl. Ing. (TH) Ute Schneider
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

10. Verzeichnis der Anlagen

Anlage	Inhalt	Seite
Anlage 1:	Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	26
Anlage 2:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Vorderansicht Haus 13 und Gebäuderückseite	27
Anlage 3-:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Blick auf die Bebauung im Hof	28
Anlage 4:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Blick auf Außenanlagen und Mülltonnenstellplätze	29
Anlage 5:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Hauseingang und Treppenhaus	30
Anlage 6:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Wohnungseingang und Aufzug	31
Anlage 7:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Wohnraum und Balkon Wohnung Nr. 4	32
Anlage 8:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Schlafrum und Bad der Wohnung Nr. 4	33
Anlage 9:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Kellerräume und Tiefgarage	34
Anlage 10:	Grundriss der Wohnung Nr. 4	35
Anlage 11:	Darstellung des unter der Wohnung 4 liegenden Erdgeschossgrundrisses	36



Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (verkleinert) mit Kennzeichnung der Lage der Wohnanlage



Anlage 2: Foto oben: Straßenansicht des Wohnhauses Seelenbinder Straße 13, W4 im 1. OG
Foto unten: Blick auf die Rückseite des fünfgeschossigen Wohngebäudes



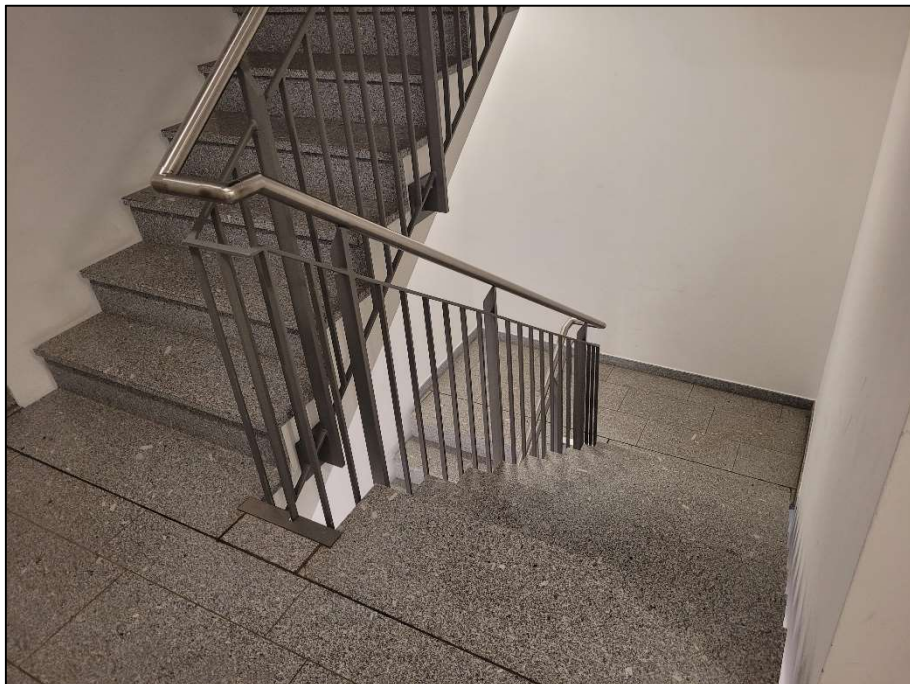
Anlage 3: Foto oben: Blick auf die Wohnhäuser im Innenhof

Foto unten: Blick auf ein Punkthaus der Wohnanlage



Anlage 4: Foto oben: Blick auf den gepflegten Innenhof

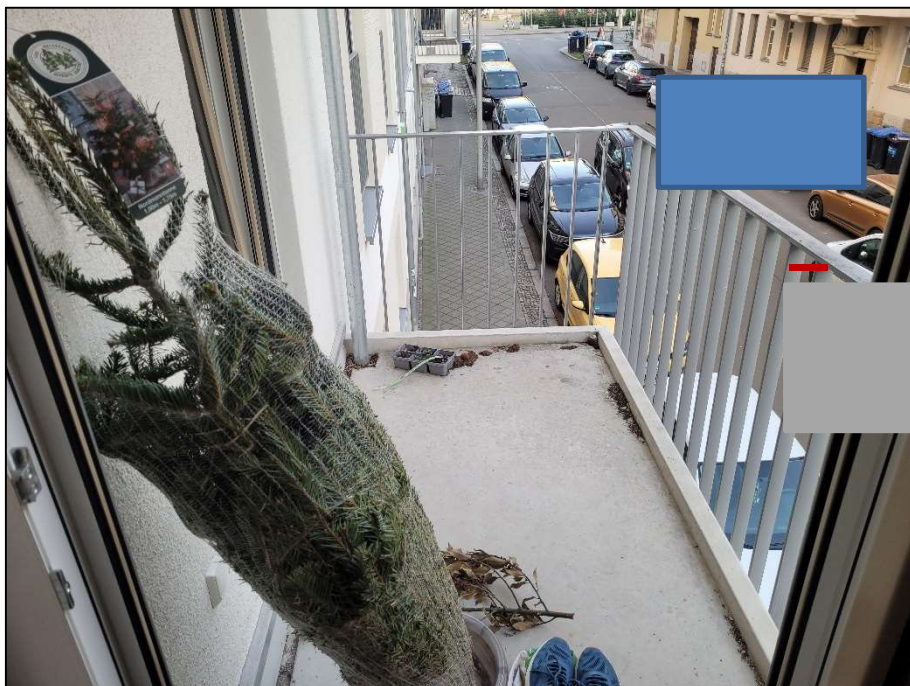
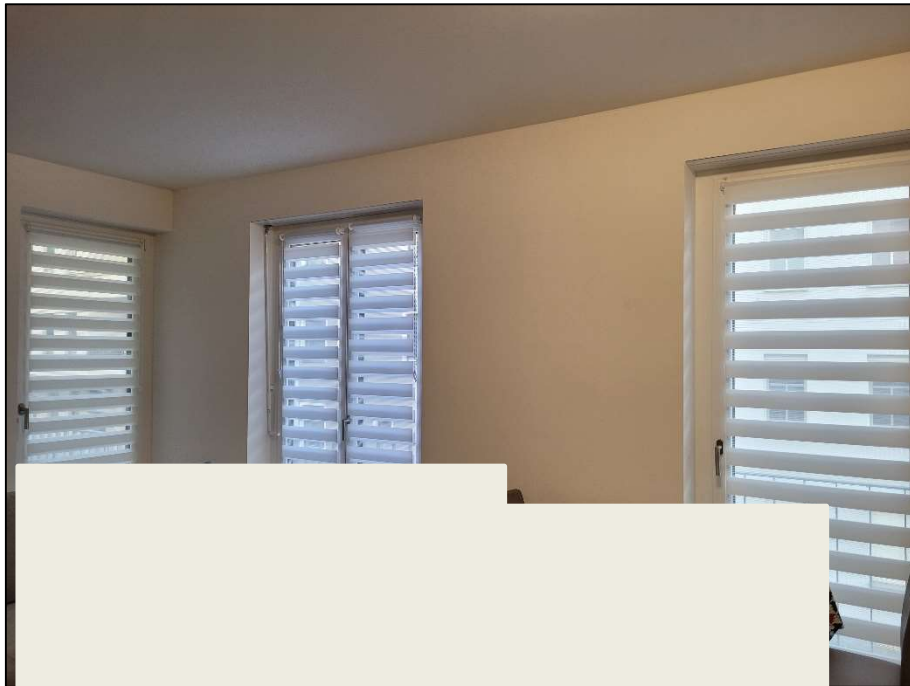
Foto unten: mit Holz verkleidete Mülltonnenstellplätze



Anlage 5: Foto oben: Hauseingang des Wohnhauses Seelenbinder Straße 13
Foto unten: massives Treppenhaus mit Granitbelag und Metallgeländer

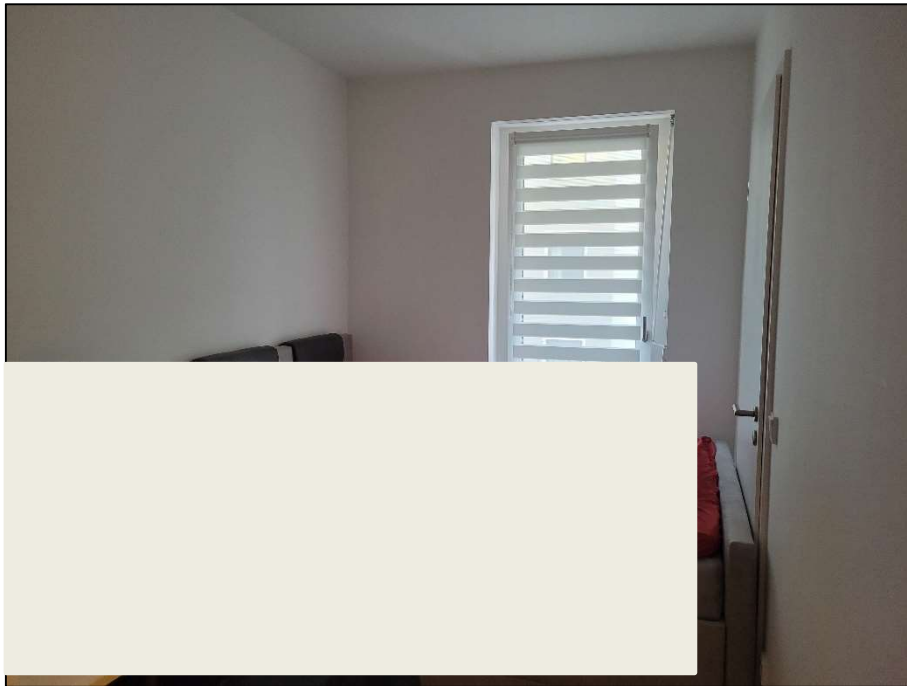


Anlage 6: Foto oben: Etagenflur mit den Wohnungszugängen und blick auf den Aufzug
Foto unten: kleiner Flur der Wohnung W4 mit Blick auf die Wohnungseingangstür



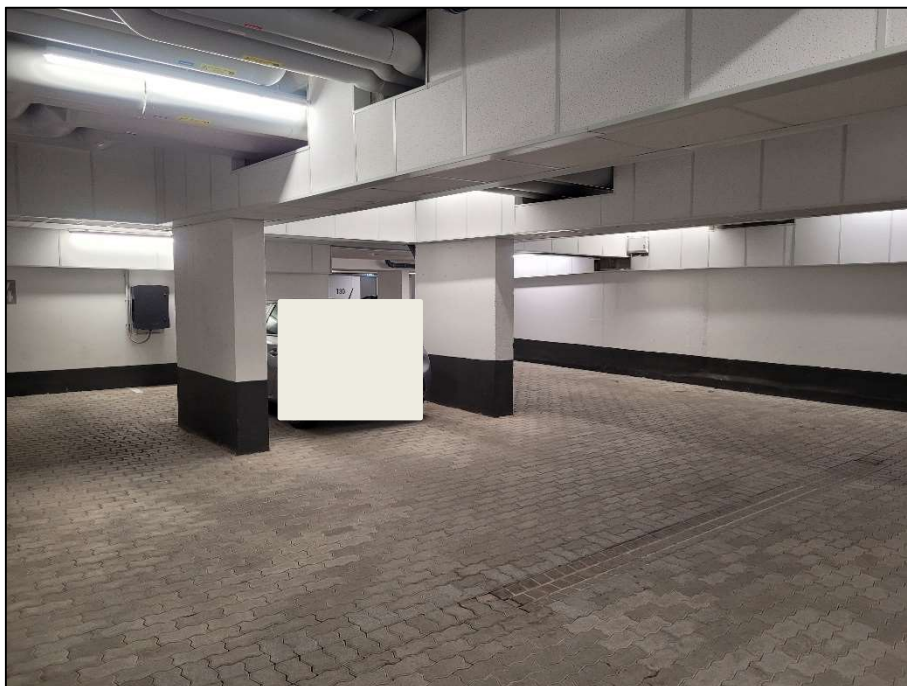
Anlage 7: Foto oben: Wohnraum mit bodentiefen Fenstern und Tür zum Balkon

Foto unten: zur Straßenseite gerichteter kleiner Balkon



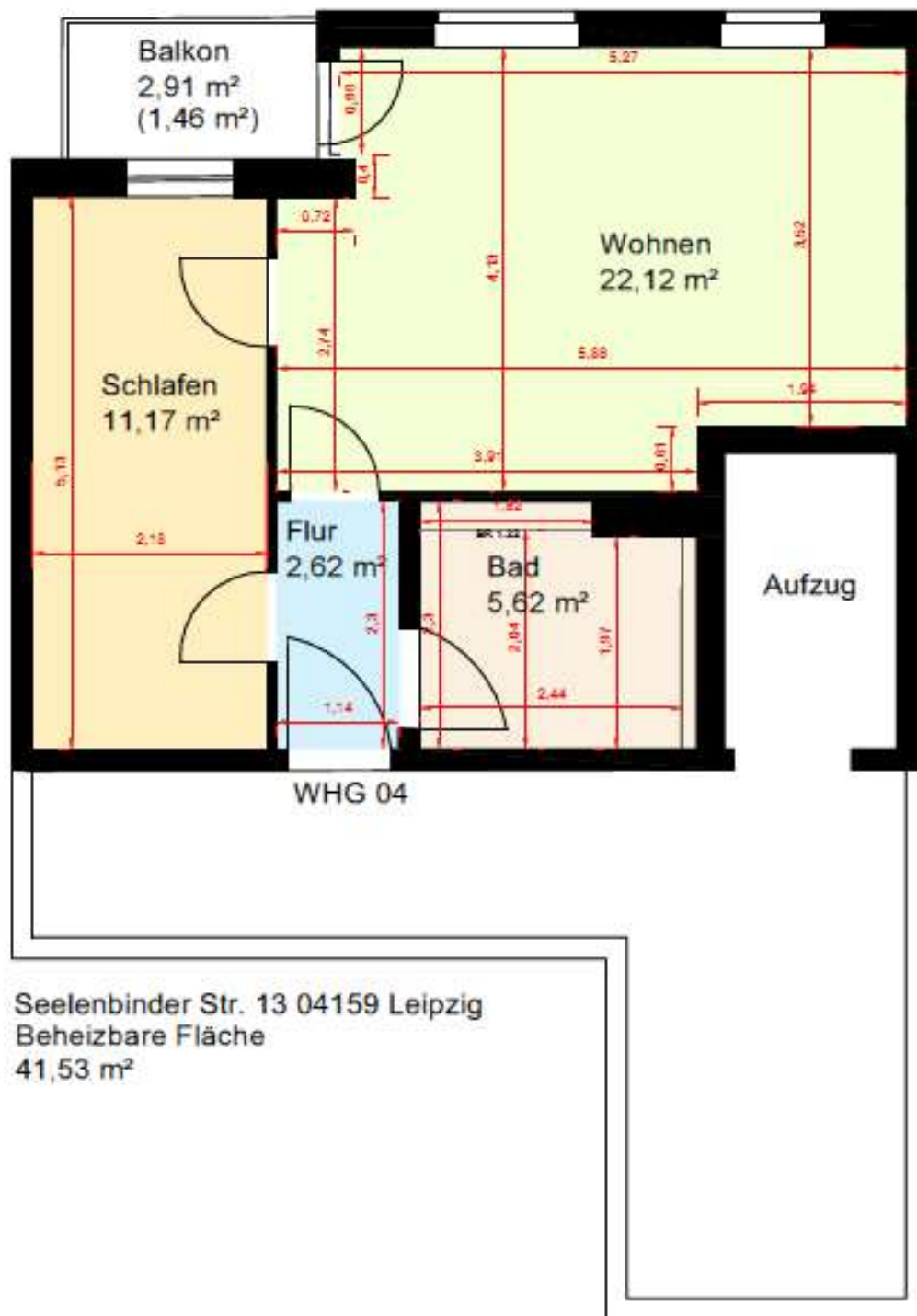
Anlage 8: Foto oben: Schlafzimmer mit zwei Türen (bei Doppelbett eine Tür nicht nutzbar)

Foto unten: fensterloses Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken,
Waschmaschinenanschluss vorhanden

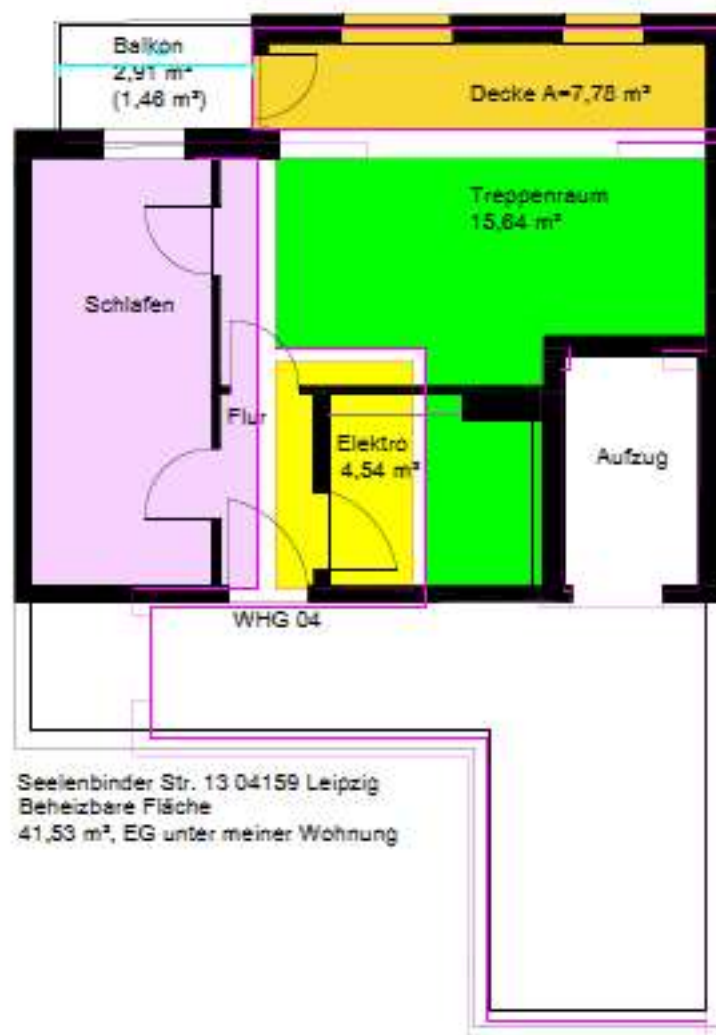


Anlage 9: Foto oben: Blick in den Kellerflur mit den Abstellboxen

Foto unten: Blick in die Tiefgarage (zu W4 gehört kein Stellplatz)



Anlage 10: Grundriss der Wohnung W4 (selbst erstellt)



Anlage 11: Darstellung des unter der Wohnung liegenden Erdgeschoss-Grundrisses

(lediglich der Schlafrum und ein Streifen der Wohnstube (rosa gekennzeichnet) liegt über beheiztem Wohnraum, der Rest der Wohnfläche der Wohnung 4 liegt über dem Treppenhaus, dem Elektroraum und die auskragende Fläche über Luftraum)

(selbst erstellt – für die Berechnungen unter Pkt. 7.7. erforderlich)