

Wertbüro Roith  
Nicole Roith – Hyp Zert F  
Dipl.-Kaufrau / Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Humboldtstraße 2, 04105 Leipzig  
Tel. 0341 / 266 75 58

e- mail  
[roith@wertbuero.de](mailto:roith@wertbuero.de)

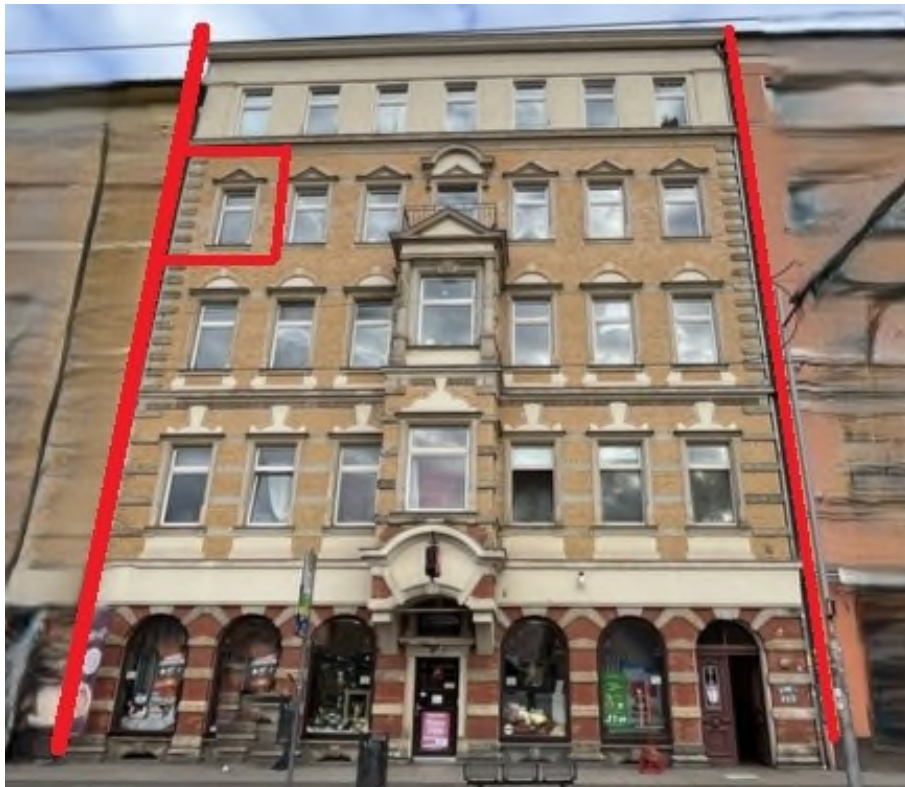
## GUTACHTEN

zur Ermittlung des

## VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über den  
**65,95/1.000 Miteigentumsanteil**  
**am Grundstück Eisenbahnstraße 33, 04315 Leipzig,**  
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung

Aktenzeichen: **467 K 167/25**



Das Gutachten besteht aus 37 Textseiten, 3 Fotoseiten und 4 Anlagenseiten.

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 oder wertrelevante Nutzung	Erschließungs-zustand *	Entwicklungs-zustand **
Flächennutzungsplan Denkmalschutz § 34 BauGB	Wohnbaufläche W	Wohnungseigentum	abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	Bauland

Inaugenscheinnahme	03.12.2025	von:	11:00 Uhr	bis:	11:30 Uhr
Wertermittlungstichtag	03.12.2025				
Qualitätstichtag	03.12.2025				
Baujahr	um 1889				
Sanierung	1999				

Nutzung				
Wohnen	3. OG	67 m <sup>2</sup> Wfl.		
Nutzung		bezugsfrei		

### Vergleichswertermittlung

vorläufiger Vergleichswert in €	165.400	Marktanpassung in €	0 €
marktangepasster Vergleichswert in €	165.400	bo Grundstücksmerkmale in €	-11.500 €
<b>Vergleichswert in €</b>	<b>153.900</b>		

<b>Verkehrswert in €</b>	<b>154.000</b>	€/m <sup>2</sup> Wfl des Verkehrswertes	2.299
--------------------------	----------------	---	-------

## 1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens

	<b>Seite</b>
Deckblatt	1
0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens	3
2.0. Vorbemerkungen	4
3.0. Allgemeine Angaben	5
3.1. Abkürzungsverzeichnis	7
4.0. Grundstücksmerkmale	9
4.1. Entwicklungszustand	9
4.1.1. städtebauliche Grundlagen	9
4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens	9
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1. Art	10
4.2.2. Maß	10
4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	11
4.3.1. Grundbuch	11
4.3.2. Teilungserklärung	12
4.3.3. öffentliches Recht	12
4.3.4. privates Recht	13
4.4. abgabenrechtlicher Zustand	13
4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur	14
4.5.1. Makrostandort	14
4.5.2. Mikrostandort	15
4.6. sonstige Merkmale	16
4.6.1. Grundstücksmerkmale	16
4.6.2. Gebäudemerkmale	17
4.6.3. Gebäudebeschreibung	19
4.6.4. Baubeschreibung	19
4.6.5. Beschreibung des Wohnungseigentums	21
4.6.6. Wohnflächenermittlung	22
5.0. Zusammenfassende Beurteilung	23
5.1. Gebäude- und Marktbeurteilung	23
5.2. Stärken-/Schwächenanalyse	23
6.0. Wertermittlung	24
6.1. Vorbemerkung	24
6.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
6.3. Vergleichswertermittlung	26
6.3.1. Ableitung des Vergleichswertes	26
6.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte	26
6.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle	27
6.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes	29
6.3.2. Marktanpassung	32
6.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
6.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis	35
7.0. Verkehrswert (Marktwert)	36
7.1. Zusammenfassung	36
7.2. Ergebnis	36
8.0. Fotodokumentation	38
Anlage 1: Übersichtskarten	41
Anlage 2: Katasterauszug	43
Anlage 3: selbst angefertigter Grundriss	44

## 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. - 3. Ausfertigung für das Gericht, in der 4. Ausfertigung für den Sachverständigen und als Onlineversion unter [www.zvsachsen.de](http://www.zvsachsen.de) zur Verfügung.
- Für den selbst angefertigten Grundriss wird keine Haftung bzgl. Größe und Detailtreue übernommen.

### Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen 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 und gegebener 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.
- Das Gebäude steht entsprechend der vorgenannten Darstellung auf einem Flurstück. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und als richtig unterstellt.
- 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 evt. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern/ Nutzern) gefährden.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evt. 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.
- Es kann im Gutachten bei einzelnen Rechenabläufen zu Rundungsungenauigkeiten kommen, die jedoch im Ergebnis keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben.

### 3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig, Tel.: 0341/ 49400
Beschluss vom:	27.10.2025
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	Eigentumswohnung Nr. 9, 2-Raum-Wohnung mit ca. 67 m <sup>2</sup> , gelegen im 3. Obergeschoss eines 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Baujahr um 1889, nebst Keller- und Abstellraum Nr. 9
Ortstermin:	03.12.2025
Teilnehmer:	Hausmeister die unterzeichnende Sachverständige
zur Verfügung gestellte Unterlagen der Haus- verwaltung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung Instandhaltungsrücklage 2024</li> <li>- Einzelwirtschaftsplan 2026 vom 7.7.2025 und 2025 vom 6.5.2024</li> <li>- Hausgeldabrechnung vom 20.05.2025</li> <li>- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 14.08.2025, 12.06.2024 und 27.02.2024</li> <li>- Versicherungsnachweis / Beitragsrechnung vom 15.08.2025</li> <li>- Teilungserklärung vom 19.11.1998, Nachträge vom 03.08.1999 und 26.11.1999 sowie Aufteilungspläne</li> </ul>
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte</li> <li>- Grundbuchauszug vom 17.12.2025</li> <li>- Teilungserklärung vom 19.11.1998, Nachtrag vom 03.08.1999, 26.11.1999</li> <li>- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 24.11.2025</li> <li>- Informationen der zum Ortstermin anwesenden Person</li> <li>- online-Baulastenauskunft der Stadt Leipzig auf <a href="http://www.arcgis.com">www.arcgis.com</a> am 20.11.2025</li> </ul>
wesentliche rechtliche Grundlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 08.07.2024</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023</li> <li>- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 01.03.2024</li> <li>- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021</li> <li>- Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV21 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023</li> <li>- Wohnflächenverordnung (WoFIV) i. d. F. v. 25.11.2003</li> <li>- DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08)</li> <li>- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 23.10.2024</li> <li>- Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 23.10.2024</li> <li>- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021</li> <li>- Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 01.01.2024</li> <li>- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 10.10.2024</li> </ul>

- Gesetz über die Zwangsversteigerung u. Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. v. 24.10.2024
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) i. d. F. v. 01.01.2023
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) i. d. F. v. 28.12.2024

wesentliche Literatur:

1. Kleiber- digital, Wertermittlerportal zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021, ständig aktualisierte online-Lizenz
2. ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften, 13. Auflage 2021
3. Bischoff, ImmoWertV2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 2021
4. Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel - „Baukosten 2018, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung- Altbauten, 23. Auflage 2018
5. Marktbericht/ BRW-Karte des GAA der Stadt Leipzig 2025
6. Preisspiegel des IVD 2024
7. Stadt Leipzig, Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2025
8. Stadt Leipzig, Stadtdenkmalliste
9. Stadt Leipzig, FNP
10. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2025
11. Statistisches Landesamt 2025 oder Website der Kommune
12. 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
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
AN	Auftragnehmer
AG	Amtsgericht
AS	Anschlussstelle
ATP	Aufteilungsplan
AV	Auflassungsvormerkung
AZ.	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
BNK	Baunebenkosten
B-Plan	Bebauungsplan
bog	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWFK	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EBK	Einbauküche
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
Fb- Beläge	Fußbodenbeläge
Flst.	Flurstück
Flst. - Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GA	Gutachten
GS des GAA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grst.	Grundstück
Grst.- Größen	Grundstückgrößen
HP	Hochparterre
i. d. F. d. B.	in der Fassung der Bekanntgabe
i.d.F.	in diesem Fall
IHK	Industrie- und Handelskammer
IVD	Immobilienverband Deutschland
JRE	Jahresreinertrag
KF	Korrekturfaktor
KG	Kellergeschoss
KP	Kaufpreis
Lfd.- Nr.	laufende Nummer
LG	Landgericht
LK Leipzig	Landkreis Leipzig
LZS	Liegenschaftszinssatz
MAF	Markanpassungsfaktor
MAW	Mietausfallwagnis
MBR GmbH	Michael Bauer Research GmbH
MEA	Miteigentumsanteile
MFH	Mehrfamilienhaus
MV	Mietvertrag
MwSt.	Mehrwertsteuer

NF	Nutzflächenfaktor
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
NW	Nennweite
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
RA- Kanzlei	Rechtsanwaltskanzlei
RND	Restnutzungsdauer
SB	Spitzboden
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
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
VK-Datum	Verkaufsdatum
vSW	vorläufiger Sachwert
VW	Verkehrswert
WB	Waschbecken
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEG- Beschlüsse	Wohnungseigentümergeinschaftsbeschlüsse
Wfl.	Wohnfläche
WNfl.	Wohn-Nutzfläche
WP	Wirtschaftsplan
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.

Innenbereich und nach **§30 BauGB** innerhalb des B-Plangebietes gelegen.

Danach ist eine Bebauung entsprechend der Vorgaben des B-Planes zulässig, so wie vorliegend.

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
<b>Rohbauland</b>		
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 erforderlich	60 - 80
8	B-Plan rechtskräftig, Erschließung gesichert, Bodenordnung erforderlich	80 - 90
<b>baureifes Land</b>		
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. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 406 „Eisenbahnstraße und Umgebung“, 1. Änderung vom 22.08.2020 mit folgenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

Besonderes Wohngebiet nach §4a BauNVO mit Einschränkung von Nutzungen

### 4.2.2. Maß

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ

überbaute Grundstücksfläche (GR)

ermittelt nach den Gebäudeaußenmaßen im EG über [www.Rapis.Sachsen.de](http://www.Rapis.Sachsen.de)

ca. 308 m<sup>2</sup>

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.

EG:		ca. 308 m <sup>2</sup>
OG: (16,0 x 14,4 + 5,5 x 2,4 + 2,05 x 1,2) m <sup>2</sup>	ca. 246 m <sup>2</sup> x 4,75 VG =	ca. 1.169 m <sup>2</sup>
wGF		ca. 1.477 m <sup>2</sup>

Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

GRZ <sub>vorh</sub>	ca. 308 m <sup>2</sup>	/	650 m <sup>2</sup> =	0,5	
WGFZ <sub>vorh</sub>	ca. 1.477 m <sup>2</sup>	/	650 m <sup>2</sup> =	2,3	< 2,8 (gem. BRW- Karte)

### 4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

#### 4.3.1. Grundbuch

Grundbuchstand: 17.12.2025

Bestandsverzeichnis:

Grundbuchamt: Leipzig

Grundbuch von: Neustadt

Blatt: 739, Wohnungsgrundbuch

Lfd.- Nr. d. Grundstücke: 1

Gemarkung: Neustadt

Miteigentumsanteil: 65,95/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstücks - Nr.: 2a

Größe: 650 m<sup>2</sup>

Wirtschaftsart/ Lage: Gebäude- und Freifläche, Eisenbahnstraße 33, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum und Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet

Sondernutzungsrechte: keine

Abteilung 1: lfd. Nr. 4 dem Gericht bekannt

Abteilung 2: lfd. Nr. 1-7 gelöscht  
lfd. Nr. 8 Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 01.09.2025.

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.  
In der Zwangsversteigerung gilt der Deckungs- und Übernahmegrundsatz, d.h. alle Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs sind in der Reihenfolge ihres Eintragsdatums im Grundbuch zu berücksichtigen. Ob Eintragungen, die zeitlich nach dem Rang des die Zwangs- oder Teilungsversteigerung Betreibenden im Grundbuch stehen, bestehen bleiben, kann aus sachverständiger Sicht nicht rechtssicher eingeschätzt werden. Unabhängig davon wird

deshalb der Wert der Rechte und Belastungen ermittelt und separat ausgewiesen.

lfd. Nr. 8 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. Teilungserklärung

Die Teilungserklärung samt Nachtrag wurde analysiert und in der Bewertung berücksichtigt:

Bewertungsobjekt	Wohnung Nr. 9 nebst Keller Nr. 9 und Abstellraum Nr. 9
Lage der Einheit	3. Obergeschoss rechts
Verteilung Kosten/Lasten	proportional nach MEA
Veräußerungsbeschränkungen	keine

#### 4.3.3. 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 Denkmalliste des Freistaates Sachsen unter Objekt-Nummer 09293264 verzeichnet.  „Mietshaus in geschlossener Bebauung, mit Apotheke; mit Hausdurchgang, Klinkerfassade mit Erker, Stuck in der Durchfahrt, Ladeneinrichtung der Apotheke original: Ladentische, Regale, Holzdecke, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung

Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:	Das Grundstück liegt in keinem schützenswerten Gebiet. (LSG, NSG, FFH)
Baulastenverzeichnis:	<p>Baulasten sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.</p> <p>Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des Grundstücksnachbarn ein.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Gemäß Einsicht in die online-Baulastenauskunft der Stadt Leipzig auf <a href="http://www.arcgis.com">www.arcgis.com</a> am 20.11.2025 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.</p>

#### 4.3.4. privates Recht

WEG- Verwaltung:	<u>dem Gericht bekannt</u>
Zwangsverwalter:	nicht bestellt
Beschlüsse:	<p>Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.08.2025 wurde folgender Beschluss zu Instandhaltungsmaßnahmen gefasst:</p> <p>Erneuerung der Eingangstür der Gewerbeeinheit          Kosten: maximal 5.000 €          Deckung der Kosten aus der Erhaltungsrücklage</p>
Gebäudeversicherung:	Das Objekt ist über eine Wohngebäudeversicherung versichert.
Mietverhältnis:	Die Wohnung ist seit ca. 2021 leer stehend.

#### 4.4. abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung/ abgabenrechtliche Verhältnisse:	<p>Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und andere nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB</li> <li>- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB</li> </ul>
---	--

- Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzung

## 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 des  
 Bewertungsobjektes:  
 (jeweils Luftlinie) Bundesstraße B 6 ca. 600 m nördlich  
 BAB 14, AS Leipzig - Nordost ca. 5 km nordöstlich  
 BAB 38, AS Leipzig - Südost ca. 10 km südlich  
 Intercity Leipzig Hbf. ca. 1.000 m westlich  
 Flughafen Leipzig- Halle ca. 13 km nordwestlich

Fläche und Einwohnerzahl: Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km<sup>2</sup>, zum 31.12.2024 wohnten hier ca. 632.600 Einwohner mit Erstwohnsitz. Nach der Einwohnerzahl ist sie die 8.- größte Stadt in Deutschland.

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 Automobilbauern und einer großen Anzahl von Zulieferern aber auch wieder Industrieunternehmen in Leipzig ansässig. Ansiedlungserfolge der letzten Jahre waren das internationale Verteilerzentrum eines Logistikdienstleisters, verbunden mit der Erweiterung des Flughafens um die Start- und Landebahn Süd einschließlich des 24/7- Betriebs sowie weiterer Logistikzentren.

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 Auewald, 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 Industriebranchen 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 (2025):** Mit einzelhandelsrelevanter Kaufkraft wird das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Zahlung aller wiederkehrenden Verpflichtungen für Konsumzwecke übrigbleibt. Es liegt bei  $93,5 < 100$ , also unter dem Bundesdurchschnitt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft/ Einwohner beträgt 7.344 €, sie ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 324 € gestiegen.
- Einzelhandelszentralität (2025):** ist das Maß für die Attraktivität einer Stadt und wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft ermittelt; Sie liegt bei 102,0 und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,1%- Punkte gesunken, d.h. es erfolgt nur noch ein geringer Kaufkraftzufluss aus der Region.
- Arbeitslosenquote (10/2025):** 8,6 %, das sind 0,7 % mehr als zum Vergleichsmonat des Vorjahres
- Haushaltsnettoeinkommen (2024):** im Durchschnitt aller Haushalte 2.336 €/ Monat

#### 4.5.2. Mikrostandort

- Stadtbezirk:** Ost
- Ortsteil:** Neustadt-Neuschönefeld
- örtliche Lage:** Das Grundstück liegt ca. 1.500 m in östlicher Richtung vom Zentrum entfernt in der Eisenbahnstraße, einer Ausfallstraße mit Straßenbahnverkehr und Tempo-30-Limit.
- begrenzt wird der Standort:** nördlich durch das Flurstück 2/o  
 südlich durch den Fußweg der Straßenkante Eisenbahnstraße  
 östlich durch die Flurstücke 2/b und 2/r  
 westlich durch das Flurstück 186/a
- Wohnlage:** Gemäß Lageeinordnung zum Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage, die wie folgt klassifiziert ist:
- geringe Entfernung zum Zentrum
  - geschlossene Bauweise, hohe Baudichte
  - geringe Entfernung zu Grünflächen (Stadtteilpark Rabet)

- gute Anbindung an den ÖPNV
- gute Infrastruktur
- negatives Image (Waffenverbotszone von 2018 bis August 2025)

umliegende Bebauung:	Das Umfeld ist durch mehrgeschossige, geschlossene Blockrandbebauung mit sanierten Mehrfamilienhäusern mit Gewerbe in den Erdgeschosslagen gekennzeichnet. Südlich des Bewertungsobjektes liegt ein neu errichtetes Sportbad, Kita und Schulen sowie der Stadtteilpark Rabet.
innerörtliche Anbindung:	Der Hauptverkehr des Wohnumfeldes verläuft über die Eisenbahnstraße in das Stadtzentrum.
Straßenausbau:	asphaltierte Straße mit befestigten Fußwegen, Gleiskörper für Straßenbahnverkehr und Parktaschen
Parken:	Parkmöglichkeiten sind straßenbegleitend vorhanden.
ÖPNV:	Straßenbahnverbindungen über die Eisenbahnstraße direkt vor dem Bewertungsgrundstück
täglicher Bedarf:	Läden befinden sich im näheren Wohnumfeld auf der Eisenbahnstraße
Bildungsstätten:	alle Schulformen sind fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar
Himmelsrichtung:	Fenster nach Norden und Süden, Balkon mit Nordausrichtung
Lagebeeinträchtigungen:	Immissionen
Immissionen:	innerstädtische Immissionen durch Straßenbahn und Individualverkehr
störendes Gewerbe:	nicht vorhanden

## **4.6. sonstige Merkmale**

### **4.6.1. Grundstücksmerkmale**

Grundstücksform:	Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten.
Grundstücksabmessungen:	Breite ca. 16 m, Tiefe ca. 40 m
Grundstücksart:	Reihengrundstück
Topographie:	Das Grundstück ist eben.
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung entlang der Straßenfronten, beidseitige Grenzbebauung durch die Giebelseiten
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-natur-schutz/hochwasserschutz/ Gefahrenkarten> oder bei der Stadt Leipzig können alle gefährdeten 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, Fernwärme, 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 der Novellierung des erst am 01.11.2020 in Kraft getretenen **Gebäudeenergiegesetzes** am 08.09.2023 kommen neue und verschärfte Anforderungen in Bezug auf Dämmung und Heizungsumstellung auf die Eigentümer zu. Sämtliche Anforderungen sind hier abrufbar: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebaeudeenergiegesetz-2184942>

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.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, so dass keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht.

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.

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 oder anderes Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist. Gemeint sind also Gebäude, die in Ausübung eines Rechts an diesem Grundstück wie Erbbaurecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbau vom Berechtigten mit dem Grund und Boden verbunden wurden, 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 eine EBK verstanden. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden. Es ist eine

ältere, abgenutzte Küchezeile in einfachster Ausstattung und Qualität vorhanden, die aufgrund des schlechten Zustandes zu entsorgen ist.

#### 4.6.3. Gebäudebeschreibung

Zweckbestimmung:	Wohn- und Geschäftshaus, aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 15 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit.	
Geschosse:	KG, EG, 4 OG und Dachgeschoss 1-geschossiger Anbau hofseitig	
Aufteilung:	KG	Heizungsraum, Hausanschlussraum, Kellerräume, Lager der Gewerbeeinheit
	EG:	Gewerbeeinheit, Durchgang, Gemeinschaftsflächen
	1. - 4.OG, DG:	jeweils 3 Wohnungen
Beeinträchtigungen:	Denkmalschutz, Instandhaltungsstau	

#### 4.6.4. Baubeschreibung

##### Rohbau

Baujahr:	um 1889
Fundamente:	vermutlich Beton
Außenwände:	Mauerziegel, im Keller teils Bruchsteinmauerwerk
Innenwände:	Mauerziegel, teilweise Gipskartonständerwände
Decken:	Holzbalkendecken, Keller: massiv
Treppen:	Kellertreppe massiv mit Ziegeln historisch aufgearbeitete Geschosstreppe mit Geländer in Holz mit Zwischenpodesten
Sperrung:	nicht erkennbar
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl
Dachaufbauten:	Dachgauben, RWA-Anlage

##### Ausbau

Fassade:	straßenseitig: Klinkerfassade mit Erker, Schmuckelemente rückseitig: Putzfassade mit Anstrich ohne WDVS
Dachhaut:	Dachziegel
Dachentwässerung:	Dachrinnen, Fallrohre verzinktes Blech
Fußböden:	Keller: Ziegel Treppenhauspodeste: Holz, Erdgeschoss: historisches Steinzeug Etagen-Diele: Laminat
Innenwandoberflächen:	Treppenhaus mit Glattputz und Anstrich
Türen:	Hauseingangstüren und Wohnungsvorraumtüren aus der Bauzeit in Holz mit Glasausschnitten Wohnungseingangstüren als einfache glatte Vollholztüren
Fenster:	Schaufensteranlage in Holz mit Isolierverglasung Kunststofffenster mit Zweifachverglasung von 1999
Balkone:	rückseitig zwei aufgeständerte Balkonanlagen aus verzinktem Stahl mit Echtholzbelag
Loggien:	2 Loggien im Dachgeschoss

### technische Gebäudeausstattung

Medien:	Fernwärme mit Übergabestation, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Heizung:	Fernwärme mit Warmwasseraufbereitung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Elektroinstallation:	von 1999, 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:	ja, für innenliegende Bäder
Wechselsprechanlage:	ja
Klimaanlage:	nein
Sprinkleranlage:	nein
Alarmanlage:	für Apotheke
Aufzug:	nein
Rollläden/Schutzvorrichtung:	Kellerfenster vergittert, Treppenhausfenster mit Absturzsicherung
sonstige techn. Anlagen:	RWA-Anlage

### besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Stahlgittertür im Durchgang als zusätzlicher Einbruchschutz
Besonnung/ Belichtung:	durchschnittlich, Nord-Süd-Ausrichtung
Barrierefreiheit:	bezeichnet zum Beispiel Rampen zu Haustüren, breite, rollstuhlgeeignete Türen, das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet, ein Aufzug ist nicht vorhanden
Sanierung:	1999 Grundsanie rung
Allgemeinbeurteilung:	mäßiger baulicher Zustand mit Instandhaltungsbedarf

### Mängel/-schäden

Fassade:	mäßiger Zustand der straßenseitigen Stuckbauteile und der hofseitigen Fassade im Sockelbereich
Hauseingangstür:	mäßiger Zustand
Gewerbeinheit:	mäßiger Zustand der Eingangstür und der Stuckbauteile
Treppenhauskopf:	Risse in den X-seln
Treppenstufen:	Trittstufen aus Holz teilweise ausgetreten
Kellerwände:	vermutlich fehlende Horizontalsperre, Wandputz bis auf ca. 1 m Höhe entfernt, Fugenputz teils ausgespült
Balkonbelag:	Verwitterung der Holzbauteile
Hoffläche:	Mossbefall der versiegelten Pflasterfläche, starke Anhebung / Senkung der Pflasterfläche durch Baumwurzel und stehendes Wasser

### bauliche Außenanlagen

Grundstücksbefestigung:	Hoffläche gepflastert
Einfriedungen:	östlich: Mauer und Metallgitterzaun nördlich: Mauer südlich und westlich: durch aufstehende Gebäude
Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Medienanschlüsse der öffentlichen Netze verlaufen unterirdisch zum/ vom Grundstück
Stellplätze:	keine
Freiflächengestaltung:	Rasen, Sträucher, Bäume, überdachte Fahrradständer

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

#### 4.6.5. Beschreibung des Wohnungseigentums

Zweckbestimmung:	Wohnungseigentum
Vergleichswerte:	8 vergleichbare Verkaufsfälle aus den Jahren 2024 und 2025
Lage im Haus:	Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss rechts.
Grundriss:	2-Zimmer-Wohnung mit Diele, einem Wohnzimmer, Schlafzimmer, einer Küche, einem innenliegenden Bad, Flur und hofseitigem Balkon mit Nordausrichtung. Das Wohnzimmer ist Durchgangszimmer zum Flur. Alle übrigen Räume gehen vom Flur ab. Der Balkon ist über das Wohnzimmer und über das Schlafzimmer begehbar. Der zugeordnete Keller befindet sich im Kellergeschoss und der Abstellraum auf halber Treppe.
Wohnfläche:	circa 67 m <sup>2</sup>
Wände:	Raufasertapete auf Putz, geweißt, Bad türhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	Raufasertapete auf Putz
Fußböden:	1. Flur: textiler Belag Wohnzimmer: Parkett mit Gebrauchsspuren 2. Flur: PVC Schlafzimmer: textiler Belag Küche: Fliesen Bad: Fliesen
Innentüren:	einfache Futterrahmentüren
Sanitärausstattung:	Wanne, WC, Waschbecken, Kalt-/ Warmwasseranschluss mit separater Messeinrichtung, Lüfter
Rauchmelder:	vorhanden
Bodenkammer:	nein
Abstellraum:	im Keller und auf halber Treppe
Keller:	Metallgitterabtrennungen
Zustand der Wohnung:	Leerstand seit ca. 2021
Mängel/Schäden	
Instandhaltungsstau:	insgesamt stark verschmutzter Zustand, unberäumt Grundreinigung erforderlich Fußböden: textile Beläge stark verschmutzt, PVC verschlissen Balkon: Holzbeplankung verwittert und mit Fehlstelle, Wohnzimmer: Parkett abgenutzt und verschmutzt Holzbelag der Stufe zum Balkon beschädigt Wände: stark verschmutzt Küche: seit 2021 unbenutzt Funktionsfähigkeit der Geräte und Armaturen kann eingeschränkt sein Bad: verschmutzt

Siphon am Waschbecken und Brauseschlauch der Wanne verschlissen  
 Funktionsfähigkeit der Armaturen kann eingeschränkt sein

Belichtung/Besonnung:	Küche straßenseig Richtung Süden ausgerichtet Wohnzimmer, Schlafzimmer und Balkon hofseitig Richtung Norden ausgerichtet
Zubehör:	nicht vorhanden
Hausgeld:	Das Hausgeld beträgt für 2025 monatlich 296,16 € oder ca. 4,42 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 67 m <sup>2</sup> Wohnfläche.
Erhaltungsrücklage:	Die monatliche Rücklage beträgt für 2026 ca. 404,60 € für die Wohnung Nr. 9 p.a. bzw. ca. 6,03 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche p.a. Zum 31.12.2024 lag die Höhe der Erhaltungsrücklage bei 52.108,92 € und zum 19.11.2025 bei 42.843,48.

#### 4.6.6. Wohnflächenermittlung

Folgende Räume und ca. Flächen sind auf Grundlage des Aufteilungsplans vorhanden:

Wohnen	21,9 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,7 m <sup>2</sup>
Küche	13,5 m <sup>2</sup>
Bad	4,5 m <sup>2</sup>
Diele	2,2 m <sup>2</sup>
Flur	6,5 m <sup>2</sup>
Balkon zu ½	2,9 m <sup>2</sup>

---

**Summe** **67,2 m<sup>2</sup>**

Die Wohnung verfügt über ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 5.0. Zusammenfassende Beurteilung

### 5.1. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage:	Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage. ÖPNV und Nahversorgung sind aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut.
Bevölkerungsentwicklung:	positiv
Nachfrage:	Nach einem starken Rückgang der Kauffälle im Jahr 2023 ist im Jahr 2024 und 2025 wieder ein Anstieg der Transaktionen festzustellen.
Baulicher Zustand:	mäßiger baulicher Zustand mit Instandhaltungsstau
Energetische Eigenschaften:	Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden baujahrestypisch als durchschnittlich eingeschätzt.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Der Grundriss ist suboptimal. Das Wohnzimmer ist ein Durchgangszimmer zum Flur. Das Bad ist innenliegend. Positiv ist der hofseitige Balkon.
Nutzbarkeit:	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist gegeben.
Drittverwendungsfähigkeit:	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.
Verwertbarkeit:	Die Verwertbarkeit zum Bewertungsstichtag wird aufgrund der durchschnittlichen Objekteigenschaften als normal eingeschätzt.
Objektrisiko:	Das Objektrisiko ist als durchschnittlich anzusehen.

### 5.2. Stärken-/Schwächenanalyse

#### Stärken

- zentrale Wohnlage
- gute Infrastruktur
- Grundriss mit Balkon

#### Schwächen

- innenliegendes Bad
- Wohnzimmer als Durchgangszimmer
- Instandhaltungsstau vorhanden

## 6.0. Wertermittlung

### 6.1. 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.

## **6.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Bei der Wertermittlung von Miteigentumsanteilen (MEA) ist nur ein bestimmter Teil der Liegenschaft zu bewerten. Grundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz, welches Wohnungs- und Teileigentum unterscheidet. Wohnungseigentum besteht aus dem Sondereigentum an einer Wohnung und den Anteilen am gemeinschaftlichen Eigentum, Teileigentum besteht aus dem Sondereigentum an gewerblich nutzbare Räume oder Stellplätzen (STP) und den Anteilen am gemeinschaftlichen Eigentum.

Grundsätzliches Problem ist nunmehr die gleichzeitige Bewertung des Sondereigentums und der Anteile am Gesamtobjekt, denn alle Anteile des Gemeinschaftseigentums z.B. einer Tiefgarageinfahrt, der Außenanlagen und anderer Gemeinschaftsflächen im Haus, aber auch dafür anfallende Instandhaltungsmaßnahmen und -kosten sind sachgerecht und verhältnismäßig der Wohnung, der Gewerbeeinheit oder dem STP zuzuordnen.

Dafür eignet sich das Vergleichswertverfahren am besten. Das Vergleichswertverfahren ist nicht nur das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke, sondern auch das bevorzugte Wertermittlungsverfahren für vergleichbar bebaute Grundstücke.

Ich ziehe deshalb das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung heran, denn gängige Praxis in der Wertermittlung ist der Vergleich über den Preis pro Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche, der es zulässt, auch unterschiedlich große Objekte miteinander zu vergleichen. Hauptvergleichskriterien sind die Teilmärkte Erstverkauf/ Zweitverkauf, saniert/ Neubau, die Lage mit Mikrostandort, die Größe, die Ausstattung, das Alter, die Beschaffenheit, sowie sonstige Objektmerkmale. Unberücksichtigt dabei bleiben der Zeitpunkt der Sanierung bei sanierten Objekten, etwas abweichende Wohnungsgrößen, die Anzahl der Einheiten im Haus, ob Gewerbeeinheiten vorhanden sind, die Wohnungszuschüsse, Leerstand und ggf. weitere Merkmale.

Es existiert ein umfangreicher Wiederverkaufsmarkt mit Vergleichsdaten. Der GS des GAA liegen 8 Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2025 für Wohnungen in der Bodenrichtwertzone vor, die ausgewertet werden.

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.

### **6.3. Vergleichswertermittlung**

#### **6.3.1. Ableitung des Vergleichswertes**

An dieser Stelle wird auf das Urteil des BGH vom 18.12.2007 (XI ZR 324/06) zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens hingewiesen. Grundlage dieser Entscheidung waren Gutachten des Unterzeichners. Dort heißt es:

„... Die Methodenwahl ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls zu treffen; sie ist zu begründen. Lässt sich eine aussagekräftige Menge von Vergleichspreisen verlässlich ermitteln, wird die Vergleichswertmethode als die einfachste und zuverlässigste Methode angesehen; sie steht deshalb bei Wohnungseigentum im Vordergrund.“

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine geeignete Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ob die Kaufpreise vergleichbar sind, wird mittels statistischer Methoden untersucht.

Ist erkennbar, dass die Vergleichsobjekte in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen vom Wertermittlungsobjekt abweichen, müssen diese Abweichungen in geeigneter Weise, z. B. mit Zu- oder Abschlägen, durch Umrechnungskoeffizienten oder ermittelbare Wertunterschiede korrigiert werden.

Außerdem sind erkennbare Preisentwicklungen zu beachten, weshalb ein geeigneter Vergleichszeitraum angenommen werden muss, der wegen der Marktentwicklungen nicht zu kurz, wegen der Vergleichbarkeit der Kauffälle aber auch nicht zu lang sein darf. Betrachtungszeiträume von ein – zwei Jahren vor dem Wertermittlungstichtag/ Qualitätsstichtag sind als angemessen zu betrachten.

Die Recherche erfolgte beim Gutachterausschuss. Hauptvergleichskriterien sind die örtliche Lage, das Bodenwertniveau, die Lage im Haus, die Wohn-/ Nutzfläche, der bauliche Zustand, der Ausstattungsstandard und ggf. weitere Merkmale.

Die Kaufpreise beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche, um sie vergleichbar zu machen.

##### **5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte**

Die nachfolgende Tabelle ist anonymisiert. Das Bewertungsobjekt ist hier zum Vergleich an letzter Stelle eingefügt worden.

Nr.	VK	Straße	BJ	DM	San.J	Vf	B/T	Zimmer	Etage	KP	Wfl.	KP
										€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> Wfl.
1	Feb 24	Schulze-Delitzsch-Straße	1905	ja	2000	v	nein	3	DG	120.500	71	1.697
2	Jul 24	Ludwigstraße	1895	ja	1999	v	ja	2	1. OG	155.000	63	2.460
3	Aug 24	Hedwigstraße	1890	ja	1999	l	nein	2	EG	150.000	60	2.500
4	Feb 25	Ludwigstraße	1870	nein	1999	v	unbekannt	Unbekannt	1. OG	130.000	56	2.321
5	Mai 25	Hedwigstraße	1870	ja	2000	l	ja	3	EG	175.000	70	2.500
6	Jul 25	Schulze-Delitzsch-Straße	1905	ja	2007	l	nein	3	DG	115.000	71	1.620
7	Aug 25	Hedwigstraße	1870	ja	2000	v	ja	3	3. OG	169.000	69	2.449
8	Aug 24	Eisenbahnstraße	1889	ja	1999	v	nein		1. OG	95.000	42	2.262
										i.D.	63	2.226
	Dez 25	Eisenbahnstraße	1889	ja	1999	l	ja		3. OG		67	

- BJ Baujahr  
 VK Kaufdatum  
 DM Denkmalschutz  
 Vf Verfügbarkeit v – vermietet, l – Leerstand  
 B/T Balkon / Terrasse  
 KP Kaufpreis

Folgendes ist feststellbar:

Es handelt sich bei allen Kauffällen um Eigentumswohnungen im Wiederkauf, die in einem sanierten Altbau mit Baujahren zwischen 1870 und 1905 liegen.

Es besteht bei 7 von 8 Kauffällen Denkmalschutz.

Die Kauffälle liegen in einer Bodenrichtwertzonen.

Die Verkäufe erfolgten im Vergleich zum Bewertungsstichtag zeitnah, damit sind marktbedingte Einflüsse berücksichtigt.

Die Wohnflächen liegen zwischen 42 m<sup>2</sup> und 71 m<sup>2</sup>, im Mittel bei 63 m<sup>2</sup>.

Alle Kauffälle sind ohne Stellplatzanteil.

Die Kauffälle sind über alle Etagen verteilt.

3 Kauffälle verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse.

Die Sanierungsjahre liegen zwischen 1999 und 2007.

Die vorläufige Kaufpreisspanne liegt zwischen 1.620 €/m<sup>2</sup> und 2.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 5.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle

Die Vergleichsfälle sind auf Ihre Vergleichbarkeit zu prüfen, um evt. Abweichungen und Extremfälle berücksichtigen zu können. Bestehen Unterschiede zum Wertermittlungsobjekt, hat dies eine Anpassung oder auch den Ausschluss zur Folge.

Die Anpassung erfolgt durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen.

Um das Bewertungsobjekt mit den Vergleichsobjekten möglichst gut vergleichen zu können, erfolgt eine Anpassung der Kaufpreise über Vergleichsmerkmale.

### **1. Anpassung der Lage**

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für einen Quadratmeter Grundstück. Er wird für Straßen, Straßenabschnitte, Ortsteile und Gebiete durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt, soweit im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Lageabweichungen innerhalb dieser Zone, aber auch innerhalb vergleichbarer Zonen sind zu berücksichtigen und sachverständig einzuschätzen. Korrekturen vom Kaufpreis sind möglich, wenn die Vergleichsobjekte besser oder einfacher als das Bewertungsgrundstück liegen oder andere Kriterien abweichen.

Alle Vergleichskauffälle befinden sich in der gleichen Richtwertzone wie das Bewertungsobjekt.

Das Bewertungsobjekt liegt an einer stark befahrenen Straße mit Straßenbahnverkehr. Kauffall Nr. 8 liegt ebenfalls in der Eisenbahnstraße, so dass keine Anpassung erforderlich ist. Die Vergleichswohnungen Nr. 1, 2 und 4 bis 7 liegen in den Seitenstraßen mit geringerem Verkehrsaufkommen. Für die Kauffälle 2, 4, 5 und 7 wird aufgrund der geringeren Lärmbelastung ein Abschlag von 10% vorgenommen wird. Die Kauffälle 1 und 6 liegen direkt hinter dem Gelände der Deutschen Bahn mit Blick Richtung Bahngleise und Gewerbeflächen. Hier erfolgt ein Aufschlag von 10%. Kauffall Nr. 3 liegt relativ nah an der Eisenbahnstraße jedoch mit geringerer Lärmimmission, hier erfolgt ein Abschlag von 5 %.

### **2. Baujahr**

Die Baujahre der Objekte sind ein wesentliches Vergleichskriterium. Die Kauffälle liegen in Häusern, die zwischen 1870 und 1905 errichtet wurden. Das Bewertungsobjekt wurde um 1889 errichtet. Zu-/ Abschläge erfolgen deshalb nicht.

### **3. weitere Merkmale**

#### Verfügbarkeit

Ein Teil der Vergleichsobjekte ist vermietet, ein Teil bezugsfrei. Eine Auswertung des GAA ergibt für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, sanierter Altbau, ohne Stellplatzanteil einen um rd. 15% höheren Kaufpreis, gemessen am Median, bzw. einen um rd. 16% höheren Kaufpreis, gemessen am Mittelwert, wenn die Wohnung bezugsfrei ist.

Die zu bewertende Wohnung ist bezugsfrei. Für die Vergleichskauffälle, die vermietet sind, wird in Anlehnung an die Daten des GAA ein Aufschlag von 15% vorgenommen. Ausgenommen hiervon wird Kauffall Nr. 8. Die Vermietung stellt hier keinen Nachteil dar, da eine hohe Nettokaltmiete in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. erzielt wird.

#### Lage im Haus

Die Vergleichsobjekte sind über alle Geschosse verteilt. Das Bewertungsobjekt liegt in Obergeschosslage. Die Auswertung der Kaufpreise, differenziert nach Geschosslage für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, sanierter Altbau, ohne Stellplatzanteil ergibt einen um rd. 3% höheren Kaufpreis in den Obergeschossen im Vergleich zum Erdgeschoss und einen 2% höheren Kaufpreis im Vergleich zum Dachgeschoss. Für die Vergleichskauffälle mit Lage im Erdgeschoss erfolgt ein Zuschlag von 3% und für die Vergleichskauffälle im Dachgeschoss von 2%.

### Größe

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 42 m<sup>2</sup> und 71 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 67 m<sup>2</sup>. Die Wohnungsgrößen der Kauffälle 1 bis 7 sind als vergleichbar anzusehen. In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht wird für Kauffall Nr. 8 ein Aufschlag von 10% vorgenommen.

Die Anzahl der Zimmer wird nicht gesondert betrachtet, da es sonst zu einer Doppelberücksichtigung kommen kann.

### Balkon/ Loggia/ Terrasse

Balkon und/ oder Loggia wirken sich auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung überwiegend werterhöhend aus. Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Balkon. 4 Vergleichswohnungen sind nicht mit Balkon ausgestattet. Für die Wohnungen ohne Balkon/ Terrasse wird ein Aufschlag in Höhe von je 5 % vorgenommen.

### Stellplatz

Stellplätze erhöhen den Wert einer Eigentumswohnung, besonders in Stadtgebieten, in denen Stellplatzmangel herrscht. Weder das Bewertungsobjekt noch die Vergleichskauffälle verfügen über einen Stellplatz. Es wird keine Korrektur vorgenommen.

### Inventar

Bei keinem der Vergleichskauffälle ist Inventar mit verkauft, so dass keine Anpassung vorzunehmen ist.

### Jahr der Sanierung

Die Sanierungsjahre der Vergleichskauffälle liegen zwischen 1999 und 2007. Das Bewertungsobjekt wurde 1999 saniert. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

#### 5.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes

Aus den lage- und objektbezogen korrigierten Vergleichspreisen wird nun der vorläufige Vergleichswert abgeleitet.

Gewöhnlich wird der Wert eines Objektes aus dem Mittelwert der Vergleichskauffälle bestimmt. Unter Mittelwert wird dabei üblicherweise das **arithmetische Mittel** verstanden, obwohl es noch weitere Formen des Mittelwertes gibt.

Mittelwert	Berechnung
arithmetisches Mittel	Summe der Einzelwerte geteilt durch die Anzahl
gewogenes Mittel	Einzelwerte erhalten unterschiedliche Gewichtungen, also nach einem objektiven Kriterium abgewogen und haben so unterschiedliche Einflüsse auf den Mittelwert
gleitender Mittelwert	vor der Mittelwertberechnung werden neue Messgrößen berechnet, die aus einem Mittelwert nebeneinanderliegender Werte bestehen
Median	Wert, bei dem oberhalb und unterhalb des Medians die gleiche Anzahl der Kauffälle liegt

Die anderen Mittelwerte können in besonderen Fällen auch angewandt werden, sind aber die Ausnahme und deshalb hier nicht relevant.

Die Berechnung des Mittelwertes sagt allerdings noch nichts über die Qualität der Berechnung und über die Genauigkeit des Mittelwertes aus, insbesondere ob der berechnete Wert das Datenmaterial auch richtig widerspiegelt.

Allgemein wird unterstellt, dass Vergleichspreise eines Teilmarktes (oder Gesamtmarktes) in Form einer Normalverteilung streuen. Immobilienkaufpreise weisen aber üblicherweise eine große Streubreite auf (Ausreißer), in der sich jeweilige Interessenlagen und Verhandlungsspielräume der Vertragsparteien widerspiegeln.

Zur objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient bei unterstellter Normalverteilung deshalb die **Standardabweichung s**, die Angaben zur Streuung bzw. Verteilung der Vergleichspreise ermöglicht.

Sie berechnet sich aus den Differenzen zwischen jedem einzelnen Kaufpreis und dem Mittelwert. Alle Differenzen (auch Residuen) werden quadriert und summiert. Die Summe der Residuen wird durch die Anzahl der Vergleichsobjekte, reduziert um 1, dividiert.

Die Standardabweichung s wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$s = \sqrt{\frac{\sum v_{yi}^2}{n - 1}}$$

Darin sind:

$$v_{yi} = y_i - y_M$$

$v_{yi}$	Differenz zwischen dem arithmetischen Mittelwert und jedem einzelnen Kaufpreis
$y_i$	einzelne Kaufpreise
$y_M$	arithmetisches Mittel aller Kaufpreise
N	Anzahl der Kaufpreise

### 3- Sigma- Regel

Die Standardabweichung allein gibt noch keine Aussage zur Genauigkeit eines Mittelwertes  $y_M$ , hierzu ist es erforderlich, einen mathematischen Bezug zum Mittelwert zu schaffen. Dazu wird die Differenz zur Standardabweichung genutzt. Die so berechneten Abweichungen ergeben eine Aussage zu Intervallen um den Mittelwert und deren Aussagekraft.

Intervall	Genauigkeitsaussage
$y_M \pm s$	ca. 67% aller Kauffälle liegen in diesem Intervall
$y_M \pm 2s$	ca. 95% aller Kauffälle liegen in diesem Intervall
$y_M \pm 3s$	ca. 99,9% aller Kauffälle liegen in diesem Intervall

Erkennbar ist, dass bei einem dreifachen Intervall nahezu alle Kauffälle innerhalb der Spanne liegen müssen, wenn sie normalverteilt sind. Gewöhnlich erfolgt jedoch eine Untersuchung mit dem zweifachen Intervall. Dieses Intervall wird deshalb auch zur Ermittlung von Ausreißern genutzt.

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der **Variationskoeffizient V** ermittelt. Dieser ist das Maß für die Qualität der vorhandenen Kauffälle, je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto besser kann der Mittelwert als Vergleichswert verwendet werden. Er ist der Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert.

$$V = \frac{s}{y_M}$$

Die Größe des Variationskoeffizienten bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Für den Immobilienmarkt gelten folgende Aussagen:

Variationskoeffizient	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,21 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung, Ausreißertest erforderlich

In der nachfolgenden Tabelle sind die Korrekturbeträge ausgewiesen, aus denen sich die korrigierten Kaufpreise und der vorläufige Vergleichspreis ergeben:

Nr.	Straße	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Anpassung Lage	Anpassung Verfügbarkeit	Anpassung Geschoss	Anpassung Größe	Anpassung Balkon	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Schulze-D.-Str.	1.697	1,10	1,15	1,02	1,00	1,05	2.299
2	Ludwigstraße	2.460	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	2.546
3	Hedwigstraße	2.500	0,95	1,00	1,03	1,00	1,05	2.569
4	Ludwigstraße	2.321	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	2.403
5	Hedwigstraße	2.500	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	2.318
6	Schulze-D.-Str.	1.620	1,10	1,00	1,02	1,00	1,05	1.908
7	Hedwigstraße	2.449	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	2.535
8	Eisenbahnstr.	2.262	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	2.613

arithmetisches Mittel	in €/m <sup>2</sup>				2.399
Standardabweichung s	in €/m <sup>2</sup>				231
einfaches Intervall $y \pm s$	in €/m <sup>2</sup>	Minimum	2.168	Maximum	2.630
doppeltes Intervall $y \pm 2s$	in €/m <sup>2</sup>	Minimum	1.937	Maximum	2.861
Variationskoeffizient V					0,10

Das arithmetische Mittel beträgt 2.399 €/m<sup>2</sup>.

Die doppelte Standardabweichung liegt bei 462 €/m<sup>2</sup>, d.h. dass ca. 95% aller Kauffälle in einer Spanne zwischen 1.937 €/m<sup>2</sup> und 2.861 €/m<sup>2</sup> liegen. Kauffall Nr. 6 liegt außerhalb dieser Spanne und ist zu eliminieren. Somit ergibt sich folgende Auswertung:

Nr.	Straße	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Anpassung Lage	Anpassung Verfügbarkeit	Anpassung Geschoss	Anpassung Größe	Anpassung Balkon	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Schulze-D.-Str.	1.697	1,10	1,15	1,02	1,00	1,05	2.299
2	Ludwigstraße	2.460	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	2.546
3	Hedwigstraße	2.500	0,95	1,00	1,03	1,00	1,05	2.569
4	Ludwigstraße	2.321	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	2.403
5	Hedwigstraße	2.500	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	2.318
6								
7	Hedwigstraße	2.449	0,90	1,15	1,00	1,00	1,00	2.535
8	Eisenbahnstr.	2.262	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	2.613

arithmetisches Mittel	in €/m <sup>2</sup>				2.469
Standardabweichung s	in €/m <sup>2</sup>				113
einfaches Intervall $y \pm s$	in €/m <sup>2</sup>	Minimum	2.356	Maximum	2.582
doppeltes Intervall $y \pm 2s$	in €/m <sup>2</sup>	Minimum	2.243	Maximum	2.695
Variationskoeffizient V					0,05

Das arithmetische Mittel beträgt 2.469 €/m<sup>2</sup>.

Die doppelte Standardabweichung liegt bei 226 €/m<sup>2</sup>, d.h. dass ca. 95% aller Kauffälle in einer Spanne zwischen 2.243 €/m<sup>2</sup> und 2.695 €/m<sup>2</sup> liegen.

Alle Kauffälle liegen innerhalb dieser Spanne.

Bei einem Variationskoeffizienten von 0,05 kann der statistische Mittelwert sehr gut als Vergleichspreis verwendet werden.

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt

$$2.469 \text{ €/m}^2 \times 67 \text{ m}^2 = 165.414 \text{ €} \quad \text{ca.} \quad \mathbf{165.400 \text{ €}}$$

### 6.3.2. Marktanpassung

Da die Verkäufe zeitnah erfolgten, ist keine weitere Marktanpassung erforderlich. Der Marktanpassungsfaktor beträgt 1,0.

Der marktangepasste Vergleichswert beträgt:

$$165.400 \text{ €} \times 1,0 = \quad \text{ca.} \quad \mathbf{165.400 \text{ €}}$$

### 6.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

1. abweichende Erträge
2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau
3. unorganische Struktur, Raumaufteilung
4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand
5. Risikoabschlag
6. Zubehör/ Scheinbestandteile\*

7. Baulasten\*
8. 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.**

### 6.3.3.1 abweichende Erträge

nicht vorhanden

### 6.3.3.2 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 bauliche 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.

### Gemeinschaftseigentum

Am Gemeinschaftseigentum wurden die auf Seite 20 aufgeführten Mängel und Schäden festgestellt.

Zu unterscheiden ist dabei zwischen sofort erforderlichen und disponiblen Instandhaltungsmaßnahmen und den damit verbundenen Kosten.

Die sofort erforderlichen Kosten sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als tatsächlich anfallende Kosten in voller Höhe zu berücksichtigen, da sie der weiteren, im Falle von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie und den damit verbundenen geringeren Heizkosten, auch der besseren Vermietbarkeit, der Verhinderung von Mietminderungsansprüchen, bei Leerstand der Wiedervermietbarkeit oder der Verhinderung von Folgeschäden dienen.

Die disponiblen Kosten werden dagegen nur zu berücksichtigen sein, wenn sich der Aufwand dafür unter Beachtung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für den Eigentümer rentiert. Die damit verbundenen Arbeiten werden gewöhnlich so lange hinausgeschoben, bis sie sofort erforderlich werden, z. B. aus gesundheitlichen Gründen oder weil die Mieter ausziehen und keine Neuvermietung möglich ist.

Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.08.2025 wurde ein Beschluss zur Erneuerung der Eingangstür der Gewerbeeinheit in Höhe von maximal 5.000 € gefasst. Die Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage gedeckt.

Der mäßige bauliche Zustand mit Instandhaltungsstau wird in Punkt 6.3.3.5 berücksichtigt.

### Sondereigentum

In der Wohnung wurde folgendes festgestellt:

1. Wohnzimmer: Parkett abgenutzt und verschmutzt, Holzbelag der Stufe zum Balkon beschädigt
2. Holzbeplankung des Balkons verwittert und mit Fehlstelle
3. Bad: Siphon am Waschbecken und Brauseschlauch der Wanne verschlissen, Funktionsfähigkeit der Armaturen kann eingeschränkt sein
4. Küche: seit 2021 unbenutzt, Funktionsfähigkeit der Geräte kann eingeschränkt sein
5. Fußböden: textile Beläge stark verschmutzt, PVC verschlissen
6. Wände stark verschmutzt
7. Grundreinigung und Beräumung erforderlich

Unter Beachtung des Vorgenannten werden sofort erforderliche Instandhaltungskosten für die Positionen 1 bis 7 angenommen, um die Vermietbarkeit der Wohnung zu gewährleisten. Diese werden in folgender Höhe berücksichtigt:

Parkett abschleifen oder erneuern, Holzbelag der Stufe erneuern:	pauschal 1.100 €
Holzbeplankung abschleifen, neuer Anstrich, Fehlstelle ausbessern:	pauschal 1.000 €
Erneuerung verschlissener Teile:	pauschal 500 €
Entsorgung der Küchenschränke und -geräte:	pauschal 500 €
Beräumung der Wohnung	pauschal 500 €
Erneuerung textiler Beläge/PVC	pauschal 1.300 €
Malern:	pauschal 1.500 €
Grundreinigung:	pauschal 100 €
<b>Summe</b>	<b>6.500 €</b>

Tatsächliche Kosten können hiervon abweichen.

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, ge-

sundheitsschädliche 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.

#### 6.3.3.3 unorganische Struktur, Raumaufteilung

Die Raumaufteilung mit innenliegendem Bad und dem Wohnzimmer als Durchgangszimmer ist nicht optimal. Eine separate Berücksichtigung ist jedoch nicht erforderlich, da der Grundriss noch marktgängig ist.

#### 6.3.3.4 wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

ist nicht erkennbar

#### 6.3.3.5 Risikoabschlag

Die erhobene Instandhaltungsrücklage von 6,03 €/m<sup>2</sup> ist sehr niedrig und nicht marktüblich. Nach der II. Berechnungsverordnung sind 14,00 €/m<sup>2</sup>/a anzusetzen. Damit besteht das Risiko, im Fall einer größeren Instandsetzungsmaßnahme zu einer Sonderumlage herangezogen zu werden. Ich berücksichtige deshalb unter Beachtung des Objektzustandes einen Risikoabschlag in Höhe von 3% vom marktangepassten Vergleichswert, dies entspricht:

165.400 € x 3,0% = 4.962 € ca. **5.000 €**

#### 6.3.3.6 Zubehör/ Scheinbestandteile

sind nicht vorhanden

#### 6.3.3.7 Baulasten

nicht vorhanden

#### 6.3.3.8 wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs

sind nicht vorhanden

#### 6.3.3.9 Zusammenfassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau Wohnung Nr. 9	- 6.500 €
Risikoabschlag	- 5.000 €
Summe	- 11.500 €

#### 6.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis

vorläufiger Vergleichswert		165.400 €
Marktanpassung	0%	0 €
boG		- 11.500 €
<b>Vergleichswert</b>		<b>153.900 €</b>

## Verkehrswert (Marktwert)

### 6.4. 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 Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Ausgehend von der derzeitigen Marktlage und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale ist der ermittelte Vergleichswert von **153.900 €** zur Verkehrswertfindung gut geeignet, denn er spiegelt in der Gesamtheit der Bewertungsfaktoren nachvollziehbar den Markt wider.

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

### 6.5. Ergebnis

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2025 der Wert des

**65,95/1.000 Miteigentumsanteil**  
**am Grundstück Eisenbahnstraße 33, 04315 Leipzig,**  
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung

auf

**154.000 €** (in Worten: Einhundertvierundfünfzigtausend 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 03.12.2025 in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung in der unter Pkt. 2. genannten Anzahl erstellt.

Dipl. – Kauffrau  
Dipl.- Wirtsch.-Ing. (FH)  
Nicole Roith

Leipzig, den 21.01.2026

## 7.0. Fotodokumentation

**Vorderansicht**



**Rückansicht**



**Hauseingang**



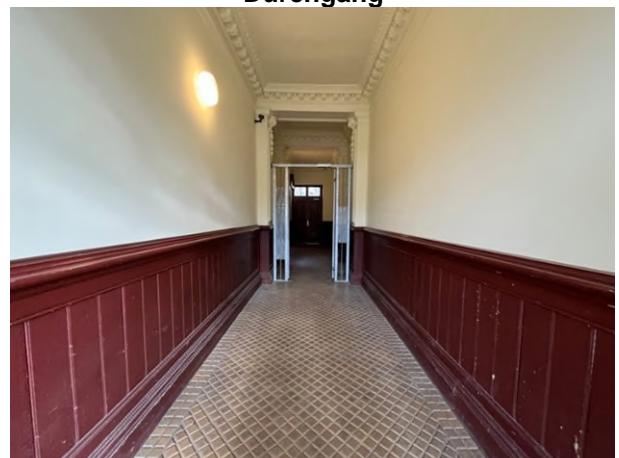
**Innenhof**



**Anbau im Innenhof**



**Gemeinschaftseigentum  
Durchgang**



**Gemeinschaftseigentum  
Heizungskeller**



**Gemeinschaftseigentum  
Kellergang**



**Gemeinschaftseigentum  
Briefkastenanlage**



**Gemeinschaftseigentum  
Treppenhaus**



**Gemeinschaftseigentum  
Vorflur**



**ETW 9  
Diele**



**ETW 9  
Wohnzimmer**



**ETW 9  
Balkon**



**ETW 9  
Flur**



**ETW 9  
Küche**



**ETW 9  
Innenliegendes Bad**



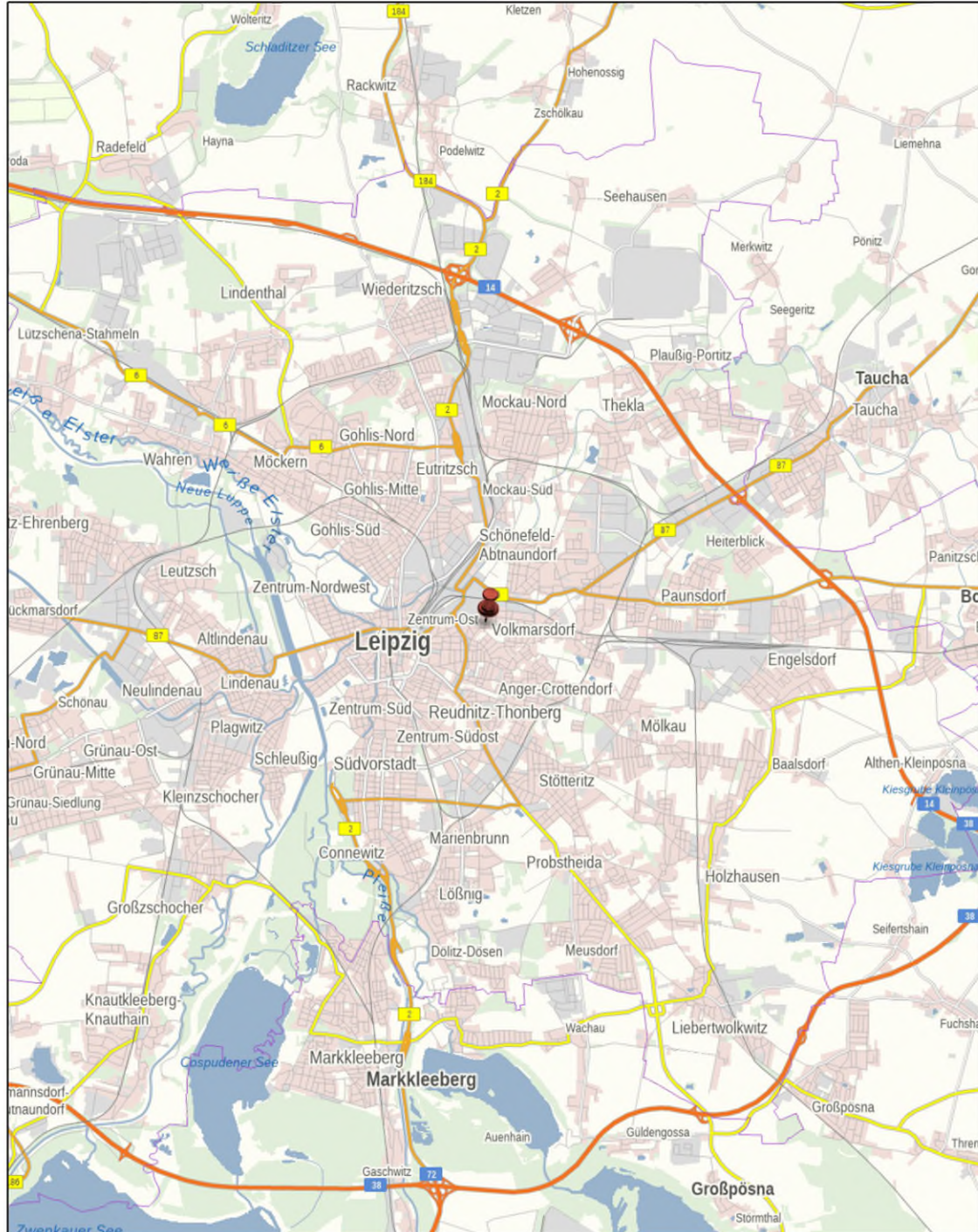
**ETW 9  
Schlafzimmer**



## Anlage 1: Übersichtskarten

### RAPIS Übersichtskarte

Kartenauszug aus RAPIS vom 20.11.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 11/2025), Landesdirektion Sachsen

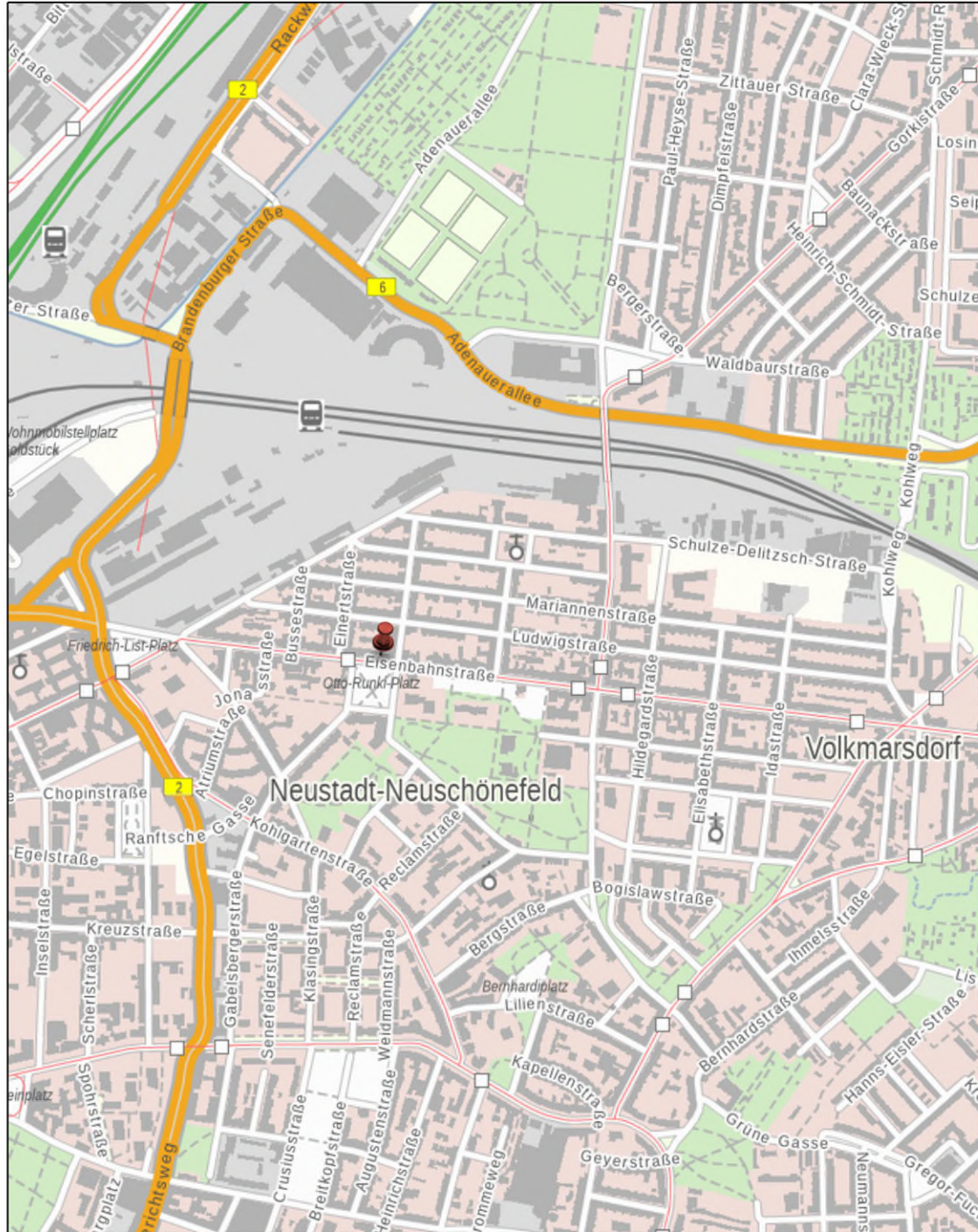
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2025, dl-de/by-2.0 DTK-250 © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2.0

1:100.000



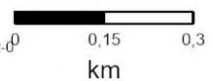
# RAPIS Übersichtskarte

Kartenauszug aus RAPIS vom 20.11.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 11/2025), Landesdirektion Sachsen  
 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2025, dl-de/by-2.0 DTK-250 © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2.0

1:10.000



## Anlage 2: Katasterauszug

### RAPIS Katasterauszug

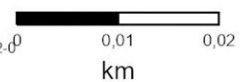
Kartenauszug aus RAPIS vom 20.11.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 11/2025), Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®  
 Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2025, dl-de/by-2-0  
 DTK-250 © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

1:500



**Anlage 3: selbst angefertigter Grundriss**