

Sachverständigenbüro Vollrath

Dipl.-Ing. Jens Vollrath, Bauingenieur

c/o Wertbüro Roith
Humboldtstraße 2, 04105 Leipzig
Tel. +49 15678 299 781

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Mitglied des Gutachterausschusses für die
Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über den
21,80/1.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück Frommannstraße 5, 04317 Leipzig,
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Gewerbeeinheit Nr. 37
und über den
50/1.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück Frommannstraße 5, 04317 Leipzig,
verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 41 bezeichneten STP in der TG

Aktenzeichen: **467 K 224/24**



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 **
<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnbaufläche W	<input type="checkbox"/> Wohnhaus	(1) beitragsfrei	(A) Bauland
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> gem. Baufläche M	<input checked="" type="checkbox"/> Wohn-/ Geschäfts- haus	(2) betragspflichtig	(B) Rohbauland
<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> <u>gew. Baufläche G</u>		(3) abgegolten/ histo- rische Straße/ orts- üblich erschlossen	(C) Bauerwar- tungsland
<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> Kleinsiedlungs- gebiet WS	<input type="checkbox"/> 2 - 3- FH	(4) teilweise gezahlt	(D) land-/forstwirt- schaftl. Fläche
<input type="checkbox"/> Umlegungsgebiet	<input type="checkbox"/> reines Wohn- gebiet WR	<input type="checkbox"/> 4 - 6- FH	(5) nicht festgestellt	(E) Sonstige
<input type="checkbox"/> Erhaltungssatzung	<input checked="" type="checkbox"/> allgemeines Wohngebiet WA	<input type="checkbox"/> 7 - 12- FH		
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> Dorfgebiet MD	<input type="checkbox"/> 13 - 18- FH		
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Gebiet nach § 35 BauGB</u>	<input type="checkbox"/> Mischgebiet M	<input checked="" type="checkbox"/> > 18- FH		
<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet GE	<input checked="" type="checkbox"/> Teileigentum		
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan- Entwurf		<input checked="" type="checkbox"/> Stellplatz		
<input type="checkbox"/> B- Plan nach § 30 BauGB		<input type="checkbox"/> z.Z. leerstehend		
<input type="checkbox"/> vorhabenbezog. B- Plan				

Inaugenscheinnahme	08.08.2025	von:	14.55 Uhr	bis:	15.30 Uhr
Wertermittlungsstichtag	08.08.2025				1995/ 1996
Qualitätsstichtag	08.08.2025				

Nutzung	Nfl. in m ²	Reparaturstau	
		€/m ²	absolut
Gewerbe			
EG	57,5	0,00	0
2 TG- Platz			0
Summe/ Durchschnitt	57,5		0

Vergleichswertermittlung Gewerbe

vorläufiger Vergleichswert in €	84.800	Marktanpassung in €	0,0%	0
marktangepasster Vergleichswert in €	84.800	bo Grundstücksmerkmale in €		-8.500
Vergleichswert in €	76.300			

Vergleichswertermittlung STP

vorläufiger Vergleichswert in €	20.600	Marktanpassung in €	0,0%	0
marktangepasster Vergleichswert in €	20.600	bo Grundstücksmerkmale in €		0
Vergleichswert in €	20.600			

Verkehrswert Gewerbe in €	76.000	€/m ² Nfl. des Verkehrswertes	1.322
Verkehrswert STP in €	21.000	Belastungen in Abt. 2 in €	0
Verkehrswert gesamt in €	97.000		

1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens

	Seite
Deckblatt	1
0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens	3
2.0. Vorbemerkungen	5
3.0. Allgemeine Angaben	7
3.1. Abkürzungsverzeichnis	8
4.0. Grundstücksmerkmale	10
4.1. Entwicklungszustand	10
4.1.1. städtebauliche Grundlagen	10
4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens	10
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1. Art	11
4.2.2. Maß	11
4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	12
4.3.1. Grundbuch	12
4.3.2. öffentliches Recht	13
4.3.3. privates Recht	14
4.4. abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur	14
4.5.1. Makrostandort	15
4.5.2. Mikrostandort	16
4.6. sonstige Merkmale	17
4.6.1. Grundstücksmerkmale	17
4.6.2. Gebäudemerkmale	18
4.6.3. Gebäudebeschreibung	19
4.6.4. Baubeschreibung	20
4.6.5. Beschreibung des Teileigentums	21
4.6.6. Modernisierungen, Instandsetzungen	22
4.6.7. Nutzflächenermittlung	22
5.0. Wertermittlung	23
5.1. Vorbemerkung	23
5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
5.3. Vergleichswertermittlung	25
5.3.1. Ableitung des Vergleichswertes	25
5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte	25
5.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle	26
5.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes	28
5.3.2. Vergleichswert STP	31
5.3.3. Marktanpassung	31
5.3.4. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
5.3.4.1. abweichende Erträge	31
5.3.4.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau	31
5.3.4.3. unorganische Struktur	33
5.3.4.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand	33
5.3.4.5. Risikoabschlag	33
5.3.4.6. Zubehör	33
5.3.4.7. Baulasten	33
5.3.4.8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs	33

5.3.5. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnisse	33
6.0. Verkehrswert (Marktwert)	35
6.1. Zusammenfassung	35
6.2. Ergebnisse	35
7.0. Fotodokumentation	37
1. Anlage Katasterauszug	39
2. Anlage selbst angefertigter Grundriss	40

2.0. Vorbemerkungen

Voraussetzungen der Wertermittlung

- **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. - 2. Ausfertigung für das Gericht, in der 3. Ausfertigung für den Sachverständigen und als Onlineversion unter www.zvsachsen.de zur Verfügung.**
- **Für den selbst angefertigten Grundriss wird keine Haftung bzgl. Größe und Detailtreue übernommen.**
- 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.
- **Eine Innenbesichtigung der Gewerbeeinheit wurde nicht ermöglicht, so dass für diese ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10% vorgenommen wird.**
- 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 des Gemeinschafts- bzw. Sondereigentums.
- Bei der Inaugenscheinnahme des Gemeinschafts-/ Sondereigentums 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.
- **Anmerkung: Die 20 STP in der TG sind lt. Teilungserklärung gemeinsam mit 50/1000 MEA ausgewiesen. In der Teilungserklärung wird ausgeführt: „..., dass der Gebrauch eines bestimmten PKW- Stellplatzes allein dem Eigentümer eines Anteils von 1/20 am Teileigentum Tiefgarage zusteht, der ihn beim Kauf einer Wohnungs- oder**

Teileigentumseinheit miterwirbt.“ Die Anordnung ergibt sich leider nicht aus dem der Teilungserklärung beigefügten Tiefgaragenplan, da in diesem die STP mit 1-20 bezeichnet, die zu bewertenden STP aber alle unter der Nummer 41 ausgewiesen sind. Bewertet werden nach Auskunft der WEG- Verwaltung der STP Nr. 1 mit 2,5/1000 MEA und der STP Nr. 6 mit ebenfalls 2,5/1000 MEA.

3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig, Tel.: 0341/ 49400
Beschluss ausgefertigt am:	23.06.2025, eingegangen am 26.06.2025
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	2-Raum-Büro (ca. 57,5 m ²), gelegen im EG eines nach 1992 gebauten sechsgeschossigen Mehrfamilienwohn- und Geschäftshauses mit ausgebautem DG, 36 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in zwei Hauseingängen, 20 Duplex/ Vierfachparker- STP in der Tiefgarage
weitere Teilnehmer:	die Verwalterin, SV
zur Verfügung gestellte Unterlagen des AG:	- Beschluss
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - Grundriss mit Flächenangaben - Grundbuchauszüge vom 12.09.2025 - online- Baulastenauskunft vom 03.07.2025 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 31.07.2025 - Wirtschaftspläne 2025 - Energieausweis vom 17.09.2018 - Protokolle der Eigentümerversammlung 2024/ 2025 - Informationen der zum Ortstermin anwesenden Person
wesentliche rechtliche Grundlagen:	- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 08.07.2024 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 01.03.2024 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021 - Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV21 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) i. d. F. v. 25.11.2003 - DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 01.01.2024 - Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 10.10.2024 - 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. Grundstücksmarktbericht des GAA der Stadt Leipzig 2025
6. BRW-Karte des GAA der Stadt Leipzig 2025
7. Preisspiegel des IVD 2024
8. Mietübersicht der IHK zu Gewerbemieten 2024
9. Stadt Leipzig, Stadtdenkmalliste Stand 10/2002
10. Stadt Leipzig, FNP vom 24.07.2021
11. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2025
12. Statistisches Landesamt 2025 oder Website der Kommune
13. 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
AG	Auftraggeber
AN	Auftragnehmer
AS	Anschlussstelle
ATP	Aufteilungsplan
AV	Auflassungsvormerkung
AZ.	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
BNK	Baunebenkosten
bo	besondere objektspezifische
B-Plan	Bebauungsplan
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
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
LK Leipzig	Landkreis Leipzig
LZS	Liegenschaftszinssatz
MAF	Markanpassungsfaktor
MAW	Mietausfallwagnis
MBR GmbH	Michael Bauer Research GmbH
MEA	Miteigentumsanteile
MFH	Mehrfamilienhaus
MV	Mietvertrag
NF	Nutzflächenfaktor
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
PVC	Polyvinylchlorid
RND	Restnutzungsdauer
SB	Spitzboden
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
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, so wie vorliegend.

Das Grundstück liegt nicht in einem B-Plangebiet.

Mit der nachfolgenden Tabelle erfolgt nunmehr eine Einschätzung der Bodenqualität.

Die einzelnen Qualitätsstufen der Baulandentwicklung haben folgenden ca. Baulandwertanteil:

Stufe	Merkmal	Wertanteil in %
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15 - 30
2	im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 40
3	Aufstellung eines B-Planes beschlossen	35 - 50
4	B-Plan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	45 - 60

Rohbauland		
5	B-Plan rechtskräftig, Bodenordnung und Erschließung erforderlich	50 - 70
6	B-Plan rechtskräftig, keine Bodenordnung erforderlich, Erschließung erforderlich	60 - 80
7	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen, Erschließung erforderlich	60 - 80
8	B-Plan rechtskräftig, Erschließung gesichert, Bodenordnung erforderlich	80 - 90
baureifes Land		
9	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen oder B-Plan rechtskräftig, Grundstück erschlossen oder bei hochwertigen Lagen oft erschließungsbeitragspflichtig	90 -100

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

baureifes Land, Entwicklungsstufe 9, Wertanteil 100%.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Art

Art der baulichen Nutzung: Das Bewertungsgrundstück ist im FNP der Stadt Leipzig als Wohnbaufläche ausgewiesen, die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO und einem Mischgebiet nach §6 BauNVO. Es liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGb.

4.2.2. Maß

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ

überbaute Grundstücksfläche (GR)

ermittelt nach den Gebäudeaußenmaßen im EG mit RAPIS

ca. 29,6 m x 14,3 m + 14,6 m x 4,0 m =

ca. 482 m²

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 Treppenträume 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.

482 m² x 7 VG = ca. 3.374 m²

Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

GRZ vorh	ca.	482 m ² /	585 m ²	0,82	>	0,4 (gem. BauNVO §17)
WGFZ vorh	ca.	3.374 m ² /	585 m ²	5,76	>	2,0 (gem. BRW- Karte)

4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

4.3.1. Grundbuch

Grundbuchstand:

Bestandsverzeichnis:

Grundbuchamt:	Leipzig
Grundbuch von:	Reudnitz
Blatt:	1872, Wohnungsgrundbuch (fehlerhaft)
Lfd.- Nr. der Grundstücke:	1, 21,80/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück - Nr.:	274/o
Wirtschaftsart/ Lage:	Frommannstraße 5, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Räumen der Gewerbeeinheit. SER sind eingeräumt.
Abteilung 1:	lfd. Nr. 3 <u>dem Gericht bekannt</u> , Auflassung vom 05.07.2018; eingetragen am 23.01.2019
Abteilung 2:	lfd. Nr. 3 Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- für <u>dem Gericht bekannt</u> , gemäß Bewilligung vom 21.05.2024, eingetragen am 25.07.2024
	lfd.-Nr. 4 Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 01.04.2025.
Abteilung 3:	Eintragungen in Abt. 3 bleiben der Höhe nach unberücksichtigt, da diese den Preis und nicht den Wert beeinflussen.

Blatt:	1876, Teileigentumsgrundbuch
Lfd.- Nr. der Grundstücke:	1, 50/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück - Nr.:	274/o
Wirtschaftsart/ Lage:	Frommannstraße 5, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten Tiefgarage. SER sind eingeräumt.
Abteilung 1:	lfd. Nr. 30 <u>dem Gericht bekannt</u> , zu 1/20, Auflassung vom 05.07.2018; eingetragen am 23.01.2019
	lfd. Nr. 33 Anstelle von 1/6: <u>dem Gericht bekannt</u> , zu 1/20, Auflassung vom 11.02.2019; eingetragen am 28.06.2021
Abteilung 2:	lfd. Nr. 35 Nur lastend an den Anteilen Abt. I Nr. 30 und 33: Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- für <u>dem Gericht bekannt</u> , gemäß Bewilligung vom 21.05.2024, eingetragen am 25.07.2024

- Abteilung 3: lfd.-Nr. 36 Nur lastend an den Anteilen Abt. I Nr. 30 und 33: Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 01.04.2025.
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. 3/35 Auflassungsvormerkungen s. **Pkt. 5.3.4.8.**
lfd. Nr. 4/36 keine wertmindernden Eintragungen, grundsätzlich wird der Eintrag des Zwangsversteigerungsvermerkes, der die Wirkung eines relativen Veräußerungsverbot hat, in der gesamten Wertermittlung nicht als wertmindernd berücksichtigt, da es sich dann um ungewöhnliche Verhältnisse handeln würde und eine Wertermittlung nach §194 BauGB unmöglich wäre! Der zu ermittelnde Verkehrswert ist nur unter dem Vorbehalt sinnvoll, dass die Verfügungsbeschränkung nach der Versteigerung im Grundbuch wieder gelöscht wird.

4.3.2. öffentliches Recht

- Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren: Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen: Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.
- Denkmalschutz: Die Denkmaleigenschaft nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz wirkt kraft Gesetz, 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 nicht in der StadtDenkmalliste als Baudenkmal verzeichnet.
- Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz: Das Grundstück liegt in keinem schützenswerten Gebiet. (LSG, NSG, FFH)
- Baulastenverzeichnis: Baulasten sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den

Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet.

Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des Grundstücksnachbarn ein. Mit der Baulast wird die Genehmigung eines Bauvorhabens geschaffen, das sonst nicht genehmigungsfähig wäre, z.B. auf Grund unzureichender Grenzabstände, fehlender Stellplätze, zur Verlegung einer Leitung oder einer fehlenden Tiefgaragenzufahrt.

Die Sicherung dieser Genehmigung kann als Baulast im Baulastenverzeichnis oder als Grunddienstbarkeit oder als beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, beide im Grundbuch, erfolgen, der Gesetzgeber hat in Sachsen für die Art und Weise der rechtlichen Sicherung weder eine Rangfolge noch einen Vorbehalt eingeführt.

Im Baulastenverzeichnis ist keine Baulast eingetragen.

4.3.3. privates Recht

WEG- Verwaltung: dem Gericht bekannt

Beschlüsse: Die WEG hat lt. dem letzten Protokoll keinen Beschluss über zukünftige Sonderumlagen gefasst.

Feuerversicherung: Das Gebäude ist über eine Wohngebäudeversicherung gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel versichert.

Mietverhältnis: Ob die Gewerbeeinheit und die STP vermietet oder eigengenutzt sind oder nicht, ist nicht bekannt. Ein Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt. Im Treppenhaus hängt ein Firmenschild. Ob und wie die Einheit genutzt wird, ist ebenfalls nicht bekannt.

4.4. abgabenrechtlicher Zustand

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

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB
- Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach 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 2 ca. 200 m westlich BAB 14, AS Leipzig - Mitte ca. 7,5 km nördlich Intercity Leipzig Hbf. ca. 1,2 km nordwestlich Flughafen Leipzig- Halle ca. 15 km nordwestlich
Fläche und Einwohnerzahl:	Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km ² , zum 31.12.2024 waren ca. 632.600 Einwohner mit Erstwohnsitz gemeldet. Nach der Einwohnerzahl ist sie die 8.- größte Stadt in Deutschland. Seit dem Tiefstand 1998 mit ca. 437.000 Einwohnern ist die Einwohnerzahl durch Eingemeindungen und Zuzüge um ca. 45% gestiegen.
Wirtschaftsstruktur:	Leipzig erfüllt die Funktion eines Oberzentrums im westlichen Teil des Freistaates Sachsen. Der Großraum Leipzig ist Zentrum des miteldeutschen Ballungsgebietes Leipzig-Halle. Seit 1990 fand ein Umstrukturierungsprozess vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort, besonders im Banken- und Versicherungsbereich, statt. Inzwischen sind mit BMW, Porsche und einer großen Anzahl von Zulieferern aber auch wieder Industrieunternehmen in Leipzig ansässig. Ansiedlungen der letzten Jahre waren das internationale Verteilerzentrum von DHL, verbunden mit der Erweiterung des Flughafens um die Start- und Landebahn Nord einschließlich des 24/7- Flugbetriebs, das Logistikzentrum von Amazon, das Logistikzentrum von DB Schenker, der Ausbau von Porsche zu einem Vollwerk und das Pharma- Logistikzentrum von Kühne + Nagel.
Infrastruktur:	Alle öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kirchen, Krankenhäuser, Sportstätten) sind ebenso vorhanden, wie kulturelle (Oper, Gewandhaus, Schauspielhaus) und wissenschaftliche (Universität, HS, FH, Institute). Die Stadt ist ferner durch ihre Messen, Kongresse und kulturellen Traditionen (Bach, Mendelssohn, Goethe) international präsent.
Grundstücksmarkt:	Der Grundstücksmarkt ist geprägt vom attraktiven Stadtzentrum mit seinen Passagen, von vielen Gründerzeitquartieren mit überwiegend sanierten MFH, einem ausgedehnten Grüngürtel, dem Leipziger 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 (02/2025): 8,2%, das sind 0,6 % mehr als zum Vergleichsmonat des Vorjahres

Haushaltsnettoeinkommen (2022): im Durchschnitt aller Haushalte 2.110 €/ Monat, das sind 45 €/ Monat mehr als 2021

4.5.2. Mikrostandort

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Reudnitz

örtliche Lage: Das Grundstück liegt ca. einen km in östlicher Richtung vom Zentrum entfernt, an der Kreuzung Frommannstraße/ Göschenstraße an der nordöstlichen Ecke der Kreuzung.

lokale Einordnung: begrenzt wird der Standort:
nördlich durch das Flst. 274/n
östlich durch das Flst. 274/p
südlich durch die Straßenkante Frommannstraße
westlich durch die Straßenkante Göschenstraße

Gewerbelage: es handelt sich um eine einfache, dezentrale Gewerbelage

umliegende Bebauung: Das Umfeld ist in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung durch mehrgeschossige, überwiegend geschlossene Wohnbebauung sanierter und neu gebauter Wohn- und Wohn-/ Geschäftshäuser gekennzeichnet, weiter östlich liegt eine Parkanlage, südlich ein Gewerbegrundstück mit unsanierter Bebauung.

innerörtliche Anbindung: Der Hauptverkehr des Wohnumfeldes verläuft über den Gerichtsweg (B2) zur BAB und über die Dresdner Straße in das Stadtzentrum.

Straßenausbau: Kopfsteinpflasterstraßen mit beidseitig befestigten Fußwegen

Parken:	Parkmöglichkeiten sind auf den Anliegerstraßen beidseitig und eingeschränkt in der TG vorhanden.
ÖPNV:	Straßenbahnverbindungen auf der Dresdner Straße, Haltestelle ca. 200 m nordwestlich, Fahrzeit zur Innenstadt ca. 5 min, Busverbindung auf dem Gerichtsweg, Haltestelle ca. 200 m westlich.
täglicher Bedarf:	Läden befinden sich im erweiterten Wohnumfeld auf der Dresdner Straße und ca. 500 m östlich in einem großen EKZ
Bildungsstätten:	alle Schulformen sind fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar
Himmelsrichtung:	Fenster wegen der Ecklage allseitig ausgerichtet
Lagebeeinträchtigungen:	- unsaniertes Gewerbeobjekt in der Nachbarschaft
Immissionen:	derzeit bis auf den Anliegerverkehr nicht erkennbar
störendes Gewerbe:	derzeit nicht erkennbar

4.6. sonstige Merkmale

4.6.1. Grundstücksmerkmale

Grundstücksform:	Das Grundstück ist polygonal geschnitten.
Grundstücksabmessungen:	Breite an der Frommannstraße ca. 29,6 m, an der Göschenstraße ca. 18,3 m
Grundstücksart:	Eckgrundstück
Topographie:	Das Grundstück ist eben und liegt auf Straßenniveau.
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung entlang der Straßenfront, einseitige Grenzbebauung durch die Giebelseite Göschenstraße
Baugrund:	auf Grund der Bebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt
Überschwemmungsgebiet:	Unter dem Link auf der Stadtseite von Leipzig http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/umwelt-und-naturschutz/hochwasserschutz/gefahrenkarten-oder-bei-der-stadt-leipzig können alle 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 Straßen 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-gebäudeenergiegesetz-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 objekt-spezifischen Gebäudemerkmale. Er kann daher nur als grobe Orientierung für die Energieeffizienz dienen, da er auf den individuellen Wärmebedürfnissen der Nutzer und den Witterungsverhältnissen der letzten 3 Jahre vor Ausstellung basiert.

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

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

Es liegt ein verbrauchsabhängiger Energieausweis vom 17.09.2018 vor, nach dem das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 59 kWh/m²a aufweist, das entspricht der Energieeffizienzklasse B. Werte bis 100 kWh/m²a signalisieren einen damals angemessenen Energieverbrauch, vergleichbar einem EFH- Neubau. Rückschlüsse auf den künftig zu erwartenden Verbrauch und das zukünftige Wetter sind jedoch nicht möglich, insofern ist die Aussagekraft gering. Insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Einheiten stark

differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Nutzerverhalten abhängen.

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 (Auflassungsvormerkung) ist jeweils eingetragen und wird entsprechend gewürdigt.

4.6.3. Gebäudebeschreibung

Zweckbestimmung: 2 Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser, aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 4 Gewerbeeinheiten, 36 Wohnungen und 20 STP in der TG

Geschosse: KG, EG, 1.- 5. OG, ausgebauter DG

Aufteilung: KG Kellerteile, Heizung, Technik, STP
EG 4 Gewerbeeinheiten
1.OG - DG je 6 Wohnungen

Gemeinschaftsräume: Müllbehälterraum, Trockenraum

Beeinträchtigungen: - Zufahrt zur TG erfolgt über einen Aufzug
- Eintragung in Abt. 2 der Grundbücher

4.6.4. Baubeschreibung**Rohbau**

Fundamente:	Stahlbeton
Wände:	UG- verm. Stahlbeton, OG- Mauerziegel verschiedener Stärken und Gipskartonständerwände mit Mineralwolle
Decken:	verm. Stahlbetondeckenplatten
Treppen:	zweiläufige Stahlbetontreppenläufe mit Zwischenpodesten, belegt mit Naturstein, Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Isolierung:	vermutlich Isolieranstrich und bituminierte Wellplatten mit Wärmedämmung an den Außenwänden, Drainage im Kiesbett
Dach:	Mansarddach, verm. in Holzkonstruktion
Dachkonstruktion:	verm. Pfettendach
Dachaufbauten:	Gauben
Schornsteine:	für die Heizung/ Entlüftung

Ausbau

Fassade:	vertikal strukturierte Fassade durch vorspringende Balkone und Erker und der für die 90-er Jahre typischen „Runden Ecke“, Außenputz und Farbgebung, gemeinsamer Hauszugang zu den Häusern erfolgt von der Straße aus, ein Hofdurchgang ist vorhanden
Dachhaut:	verm. Metaldach
Dachentwässerung:	Dachrinnen, Fallrohre Kupferblech
Dachausbau:	Dachgeschoss ist komplett ausgebaut
Fußböden:	KG: Beton versiegelt Treppenhaus: Natursteinplattenbelag
Innenwandoberfläche:	Glattputz gestrichen
Türen:	Hauseingangstür in Kunststoff mit Glaseinsatz, Wohnungs- und Gewerbeeingangstüren als Futtertüren in Röhrenspanblatt, eloxierte Beschläge
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Einhandbeschlägen, im DG auch Dachschrägenfenster

technische Gebäudeausstattung

Medien:	Fernwärme, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Heizung:	Fernwärmezentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	VDE- gerecht unterstellt, 230 V und 400 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 die innenliegenden Bäder
Wechselsprechanlage:	ja
Klimaanlage:	nein
Rauchmelder:	ja
Alarmanlage:	nein
Aufzüge:	2, Fa. Vestner von 1995, 630 Kg oder 8 Personen
PKW- Aufzug:	Fa. Vestner von 1995, 3.000 kg
Rollläden/Schutzvorrichtung:	Rollläden an den straßenseitigen Fenstern im EG
sonstige techn. Anlagen:	verm. Abwasserhebeanlage, Druckerhöhungsanlage Wasser

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Erker, Gauben
Besonnung/ Belichtung:	gut
Barrierefreiheit:	bezeichnet zum Beispiel Rampen zu Haustüren, breite, rollstuhlge- eignete Türen Aufzüge, das Gebäude ist barrierefrei errichtet, die Zu- fahrt zu den Treppenhäusern erfolgt ebenerdig
Allgemeinbeurteilung:	zeitgemäßer baulicher Zustand mit geringem Instandhaltungsbedarf

bauliche Außenanlagen

Grundstücksbefestigung:	Verkehrsflächen im Hof sind mit Betonverbundsteinen befestigt
Einfriedungen:	Metallgitterzaun
Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Medienanschlüsse der öffentlichen Netze verlaufen unterirdisch zum/ vom Grundstück
Freiflächengestaltung:	Freiflächengestaltung mit Sträuchern und Rabatten, Fahrradabstell- platz und Müllbehälterstandort, Außenbeleuchtung

Tiefgarage mit STP

Die TG befindet sich unter dem Gebäude, der Zugang ist auch vom Keller aus möglich, die Zu-/ Ausfahrt erfolgt von der Frommannstraße über einen Aufzug. In der TG befinden sich STP in Doppelparkern und in Vierfachparkern der Fa. Wöhr. Die TG ist in Stahlbetonkonstruktion ausgeführt, der Boden mit Epoxidharz beschichtet. Ein STP hat die Maße 5,0 m x 2,3 m x 1,5 m Höhe, das max. Fahrzeuggewicht beträgt 2.000 kg. Die STP sind daher nur eingeschränkt nutzbar. Die Abstellflächen sind teilweise verrostet.

Die zu bewertenden STP sind in ihrer Gesamtheit im Grundbuch mit Nr. 41 bezeichnet, haben im STP- Plan der Teilungserklärung die Nr. 1 und die Nr. 6 und liegen in einem Vierfachparker links oben und in einem Doppelparker unten.

Hausgeld: das Hausgeld beträgt monatlich je ca. 46,35 €

Instandhaltungsrücklage: die jährliche Rücklage beträgt je ca. 30,75 €

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

4.6.5. Beschreibung des Teileigentums

Zweckbestimmung:	Gewerbe
Vergleichswerte:	8 vergleichbare Verkaufsfälle 2024/ 2025 in der Stadt
Lage im Haus:	Die Gewerbeeinheit liegt im EG.
Grundriss:	zwei Räume, Flur, Teeküche, Abstellraum
Nutzfläche:	ca. 57,5 m ² nach Bauplan
Raumhöhe:	ca. 3,00 m
Wände:	nicht bekannt
Decken:	nicht bekannt

Fußböden:	nicht bekannt
Innentüren:	verm. Futterrahmentüren in Röhrenspanblatt
Sanitärausstattung:	nicht bekannt, verm. WB und WC
Abstellraum:	in der Gewerbeinheit
Keller:	nach TE nicht zugeordnet
Hausgeld:	das Hausgeld beträgt monatlich ca. 230 € oder ca. 4,00 €/m ²
Instandhaltungsrücklage:	die jährliche Rücklage beträgt ca. 268 € oder ca. 4,65 €/m ²
Grundrisslösung:	Vorliegend handelt es sich nach TE um eine Büroeinheit, die von der Straße aus gesehen in der linken Hausseite liegt. Vom Treppenhaus tritt man in den Flur und von hier in alle Räume. Der große Büroraum liegt zur Straße, der kleine zum Hof, Teeküche, WC und Abstellraum sind innenliegend und ohne Fenster. Es handelt sich nach Grundriss um eine normal geschnittene Büroeinheit.
Zustand der Einheit:	nicht bekannt
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 oder Einrichtungsgegenstände, wie eine EBK verstanden, ob diese vorhanden ist, ist nicht bekannt.

4.6.6. Modernisierungen, Instandsetzungen

Angabe gemäß wird das Objekt kontinuierlich instand gehalten, Modernisierungen fanden bisher nicht statt.

4.6.7. Nutzflächenermittlung

Folgende Nutzungsangaben und ca. Flächen sind vorhanden:

Flur	ca.	7,5 m ²
Büro	ca.	32,0 m ²
WC	ca.	3,0 m ²
Teeküche	ca.	2,0 m ²
Büro	ca.	11,5 m ²
AR	ca.	1,5 m ²
Gesamt	ca.	57,5 m ²

5.0. Wertermittlung

5.1. Vorbemerkung

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

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

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

Definition des Verkehrswertes

nach Baugesetzbuch, § 194

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können

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

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§24ff ImmoWertV2021) sind Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Vergleichswert ist dabei nach Abs. 1 aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Finden sich in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Objekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind in der Regel auf der Grundlage geeigneter Indizesreihen oder von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Grundstücken können nach Abs. 2 neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit. Das Verfahren wird bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, EF- Reihenhäusern und Mietshäuser in gleicher Größe und Lage angewandt. Im Ertragswertverfahren (§§27ff ImmoWertV21) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge oder wenn die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen auf der Grundlage

periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt. Dabei setzt sich der Ertragswert aus dem über die wirtschaftliche Gebäuderestnutzungsdauer kapitalisierten Rohertrag, vermindert um die Bewirtschaftungskosten, korrigiert mit den sonstigen objektbezogenen Merkmalen und dem über die Gebäuderestnutzungsdauer diskontierten Bodenwert der Immobilie zusammen. Eine Bewertung nach dem Ertragswert ist für solche Objekte anzuwenden, die überwiegend unter Renditegesichtspunkten (Kapitalanlage) am Markt gehandelt werden. Dazu zählen Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbliche Immobilien, aber auch vermietete EFH und selbst genutzte gewerbliche Objekte.

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

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

5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Tiefgarageneinfahrt, 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, abweichende Nutzflächen, die Anzahl der Einheiten im Haus, die Zuschnitte, Leerstand und ggfl. weitere Merkmale.

Es existiert ein Wiederverkaufsmarkt mit Vergleichsdaten. Der GS des GAA liegen 8 Kauffälle aus 2024/ 2025 für nach 1992 neu gebaute Gewerbeeinheiten im Stadtgebiet 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.

5.3. Vergleichswertermittlung

5.3.1. 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 ggfl. weitere Merkmale.

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

5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

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

Nr.	VK	Straße	Baujahr	Lage	Balkon/ Terrasse	Fläche in m ²	KP €/m ² Wfl. x
1	Jan 24	Breitenfelder Str.	1995	EG	nein	121	1.116
2	Jun 24	Seehausener Allee	1997	EG	nein	80	1.500
3	Jul 24	Etkar-André-Straße	1995	EG	nein	56	1.786

4	Okt 24	Josephstraße	1997	EG	nein	149	1.879
5	Feb 25	Aurelienstraße	1997	EG	nein	107	1.963
6	Mrz 25	Seehausener Allee	1997	EG	nein	99	909
7	Apr 25	Marschner Straße	1993	EG	nein	64	1.563
8	Mai 25	Holteistraße	1998	EG	nein	77	1.234
		Ø				94,1	
	Aug 25	Frommannstraße	1996	EG	nein	57,5	

Folgendes ist feststellbar:

Es handelt sich bei allen Kauffällen um Weiterverkäufe nach 1992 neu gebauter Gewerbeeinheiten. Die Verkäufe erfolgten im Vergleich zum Bewertungsstichtag zeitnah, damit sind marktbedingte Einflüsse berücksichtigt.

Die vorläufige Kaufpreisspanne liegt zwischen 909 €/m² und 1.963 €/m².

Die Nutzflächen liegen zwischen 56 m² und 149 m², im Mittel bei 94,1 m².

Die Kauffälle stammen aus dem gesamten Stadtgebiet.

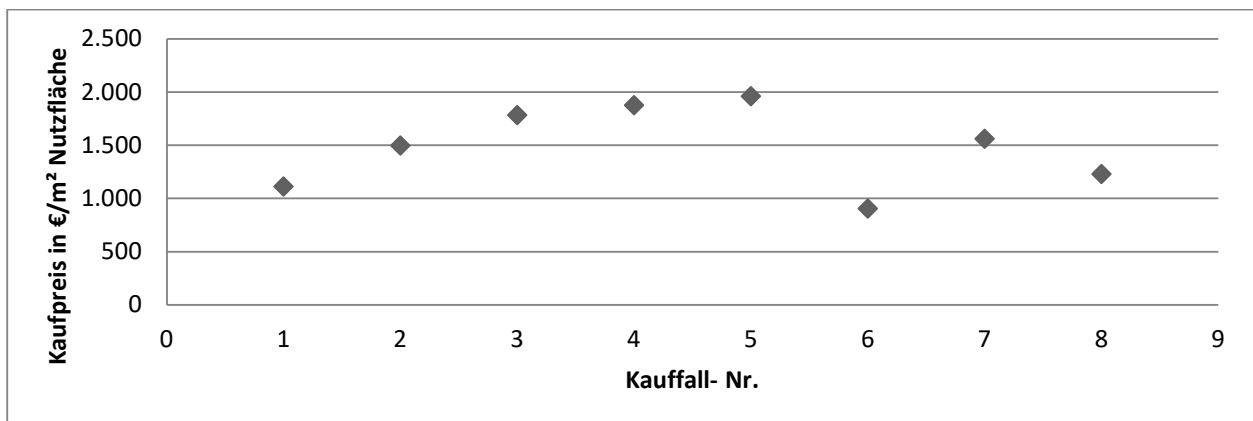
Die Einheiten liegen alle im EG.

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.

In der nachfolgenden Grafik ist die Verteilung der Höhe der Kaufpreise aller Vergleichsobjekte ohne Anpassung dargestellt.



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

1. Anpassung der Lage

Die Vergleichsfälle liegen in unterschiedlichen Lagen, diese Lagedifferenzen sind auszugleichen. Dazu können Bodenrichtwerte genutzt werden. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für einen Quadratmeter Grundstück. Er wird für Straßen, Straßenabschnitte, Ortsteile und Gebiete, also für eine BRW- Zone, durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt, soweit für diese Zone 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.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer BRW- Zone mit 900 €/m². Abweichende Lagekriterien der Vergleichsobjekte werden mit Korrekturbeträgen in Abständen von 5% berücksichtigt. (bessere Lage = Abschlag, einfachere Lage = Zuschlag) In der BRW- Karte sind die BRW- Zonen und Lagen der Vergleichsobjekte erkennbar.

2. Baujahr

Die Baujahre der Objekte sind ein wesentliches Vergleichskriterium. Alle Kauffälle stammen aus nach 1992 neu gebauten Häusern, hier zwischen 1993 und 1998 und sind damit vergleichbar. Zu- / Abschlüsse erfolgen deshalb nicht.

3. weitere Merkmale

Weitere Merkmale der Vergleichsobjekte sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Verfügbarkeit	Lage im Haus	Größe	Balkon	STP	Veräußerer	Art des TE
frei	EG	121	nein	nein	privat	Laden
vermietet	EG	80	nein	4 STP	privat	unbekannt
vermietet	EG	56	nein	1 TG	privat	Laden
frei	EG	149	nein	nein	jur. Person	Büro
vermietet	EG	107	nein	nein	jur. Person	Büro
frei	EG	99	nein	3 STP	privat	Büro
vermietet	EG	64	nein	1 G	privat	unbekannt
frei	EG	77	nein	nein	privat	Laden

Verfügbarkeit

Ein Teil der Vergleichsobjekte ist vermietet, ein Teil bezugsfrei. Bei der Preisbildung von Wohn- und Teileigentum ist entscheidend, aus welchen Gründen sich Kaufpreise bilden. So wird bei Erwerb, die Steuern sparen wollen oder zur Kapitalanlage eine vermietete Einheit bevorzugt, da das Vermietungsrisiko entfällt.

Hier ist erkennbar, dass für den Kauffall 5 (verfügbar) der höchste Kaufpreis gezahlt wurde. Die weiteren verfügbaren Kauffälle zeigen zwar eine Tendenz zu höheren Kaufpreisen, jedoch wurde für eine vermietete Einheit der zweithöchste Kaufpreis gezahlt. Da das Bewertungsobjekt wie auch immer genutzt wird, erfolgt lediglich für den Kauffall mit dem höchsten Kaufpreis ein Abschlag von 5 %.

Lage im Haus

Die Vergleichsobjekte befinden sich alle im EG, so wie das Bewertungsobjekt, so dass keine Korrektur vorgenommen wird.

Größe

Es ist nicht erkennbar, dass die Größe einen Einfluss auf die Kaufpreise hatte, es wird keine Korrektur vorgenommen.

Balkon/ Loggia/ Terrasse

Keines der Vergleichsobjekte verfügt, ebenso wie das Bewertungsobjekt, über Balkon, Loggia oder Terrasse, eine Korrektur erfolgt deshalb nicht.

Stellplatz

Stellplätze erhöhen den Wert von Wohnungs- oder Teileigentum, besonders in Stadtgebieten, in denen Stellplatzmangel herrscht. Selbst wenn es sich wie vorliegend um einen STP mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit handelt. Dem Bewertungsobjekt ist Stellplatz zugeordnet, ebenso wie den Vergleichsobjekten 2, 3, 6 und 7, mit ganz unterschiedlichen STP (im Freien, in der TG und in einer Garage) und zwischen einem und 4 STP.

Wie hoch der Wertanteil der STP war, ist nicht bekannt. Vergleichsweise kann auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zurückgegriffen werden, in dem Kaufpreise für STP im Freien und in der TG im Wiederverkauf ausgewiesen werden. Die Spanne für STP im Freien lag zwischen 1.000 € und 25.000 €, für STP in der TG oder im Parkhaus zwischen 2.000 € und 35.000 €.

In Abhängigkeit vom Standort und von der Anzahl der STP halte ich folgende Kaufpreisanteile für angemessen:

Kauffälle 2 und 6: 1.000 €/STP im Freien

Kauffall 3: 20.000 €/STP in der TG

Kauffall 7: 25.000 €/STP in der Garage

Der Kaufpreis wird auf die Nutzfläche umgerechnet, der sich so ergebende Quadratmeterpreis wird vom Kaufpreis/m² abgezogen.

Verkäufer

Die Objekte 4 und 5 wurden von juristischen Personen verkauft, für sie wurden die höchsten Quadratmeterpreise gezahlt. Ich halte es deshalb für angemessen, für die anderen Objekte, die von Privatpersonen verkauft wurden, einen Zuschlag von 5% vorzunehmen.

Art des Teileigentums

Da bei zwei Kauffällen die Art der Nutzung nicht bekannt ist und Büros sowohl den höchsten, als auch den niedrigsten Kaufpreis erzielten, erfolgt keine Korrektur.

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.

5.3.2. Vergleichswert STP

Aus einer kürzlichen Kaufpreisabfrage des SV zu Doppel- oder Vierfachparkern in den Gemarkungen Leipzig und Gohlis wurden Kaufpreise zwischen 5.000 € und 13.000 € zur Verfügung gestellt, das angepasste Mittel lag bei ca. 10.300 €. Dieses Mittel halte ich vorliegend ebenfalls für zutreffend. Die Begründung liegt in der vergleichbaren Art der STP und der zentrumsnahen Lage, auch wenn im Wohnumfeld ausreichend STP zur Verfügung stehen.

Der vorläufige Vergleichswert für einen STP beträgt:	10.300 €
Der vorläufige Vergleichswert für zwei STP beträgt:	20.600 €

5.3.3. Marktanpassung

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

Der marktangepasste Vergleichswert beträgt:

<u>Gewerbebeeinheit</u>		
84.800 € x 1,0 =	ca.	84.800 €

<u>STP</u>		
20.600 € x 1,0 =	ca.	20.600 €

5.3.4. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

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

5.3.4.1. abweichende Erträge

sind nicht zu berücksichtigen, die Gewerbebeeinheit und die STP sind zu marktüblichen Konditionen vermietbar

5.3.4.2. 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.

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

Gemeinschaftseigentum

Im Gemeinschaftseigentum waren keine Mängel oder Schäden erkennbar.

Sondereigentum

Mängel oder Schäden konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

STP

Die STP werden nach Angabe der WEG-Verwaltung regelmäßig überprüft, bis auf vereinzelte Rostflecken auf den Plattformen waren keine Mängel oder Schäden erkennbar.

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

5.3.4.3. unorganische Struktur

ist nicht vorhanden

5.3.4.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

ist nicht erkennbar, zeitgemäß für ein knapp 30 Jahre altes Haus

5.3.4.5. Risikoabschlag

Da eine Inaugenscheinnahme der Gewerbeinheit nicht ermöglicht wurde, erfolgt ein Risikoabschlag in Höhe von 10%.

84.800 € x 0,1 = 8.480 €

ca. -8.500 €

5.3.4.6. Zubehör

Es ist nicht bekannt, ob Zubehör vorhanden ist.

5.3.4.7. Baulasten

sind nicht vorhanden

5.3.4.8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs**1. Allgemeines**

Eine Auflassungsvormerkung nach §883 Abs. 1 BGB sichert den Anspruch des Berechtigten auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht....

Die Auflassungsvormerkung ist ein **dem Zwangsversteigerungsvermerk vorgehendes Recht**.

2. Wertannahme

Ob und in welcher Höhe die Auflassungsvormerkung den Kaufpreis im Verfahren mindert, ist eine Rechtsfrage, die vom SV nicht beantwortet werden kann.

Die Wertminderung wird deshalb angegeben mit: **0 €**

Die Summe der sonstigen objektspezifischen Merkmale beträgt: ca. -8.500 €

5.3.5. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnisse**Zusammenstellung Vergleichswert Gewerbe**

vorläufiger Vergleichswert		84.800 €
Marktanpassung	0%	0 €
bo Grundstücksmerkmale		<u>-8.500 €</u>
Vergleichswert		76.300 €

Zusammenstellung Vergleichswert STP

vorläufiger Vergleichswert		20.600 €
Marktanpassung	0%	0 €
bo Grundstücksmerkmale		0 €
Vergleichswert		<hr/> 20.600 €

6.0. Verkehrswert (Marktwert)

6.1. Zusammenfassung

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

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

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

Für das hier zu bewertende Objekt kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Ausgehend von der derzeitigen Marktlage und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale sind der ermittelte Vergleichswert für die Gewerbeeinheit in Höhe von **76.300 €** und für die beiden Stellplätze in Höhe von **20.600 €** zur Verkehrswertfindung gut geeignet, denn sie spiegeln 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.

6.2. Ergebnisse

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 der Wert des

**21,80/1.000 Miteigentumsanteils
am Grundstück Frommannstraße 5, 04317 Leipzig,
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Gewerbeeinheit Nr. 37**

auf

76.000 € (in Worten: Sechsußsiebzigtausend Euro)

und den Wert der

**beiden (anteiligen) 50/1.000 Miteigentumsanteile in Höhe von je 2,5/1.000
am Grundstück Frommannstraße 5, 04317 Leipzig,
verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 41 bezeichneten STP in der TG
(im Plan der Teilungserklärung mit den Nr. 1 und 6 bezeichnet)**

auf

21.000 € (in Worten: Einundzwanzigtausend Euro),

zusammen auf **97.000 €** (in Worten: Siebenundneunzigtausend Euro)

vorbehaltlich verdeckter Mängel und Altlasten geschätzt.

Der Wert der Eintragungen in Abt. 2 beträgt

0 € (in Worten: Null Euro).

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.

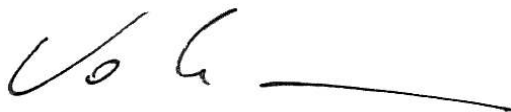
Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung relevant sind. Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

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 08.08.2025 in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung in der unter Pkt. 2. genannten Anzahl erstellt.



Dipl.- Ing. Jens Vollrath

Leipzig, den 29.09.2025

7.0. Fotodokumentation



gemeinsamer Hauseingang



Ansicht Gewerbeeinheit



gemeinsamer Hausdurchgang



EG Haus Nr. 5 mit Tür zur Gewerbeeinheit



Aufzug



Zufahrt zum PKW- Aufzug



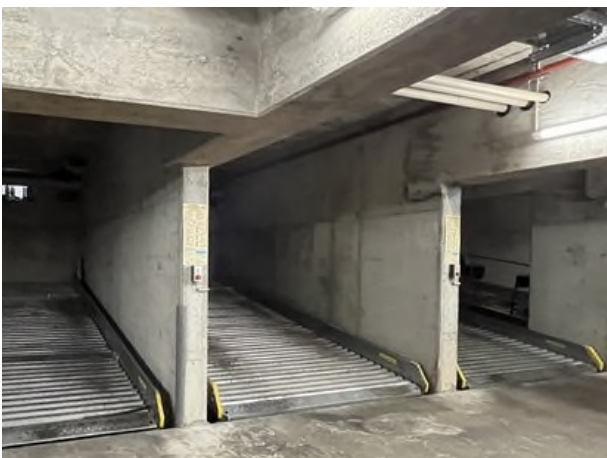
PKW- Aufzug



Ansicht TG



STP 41 (Nr. 1) links oben

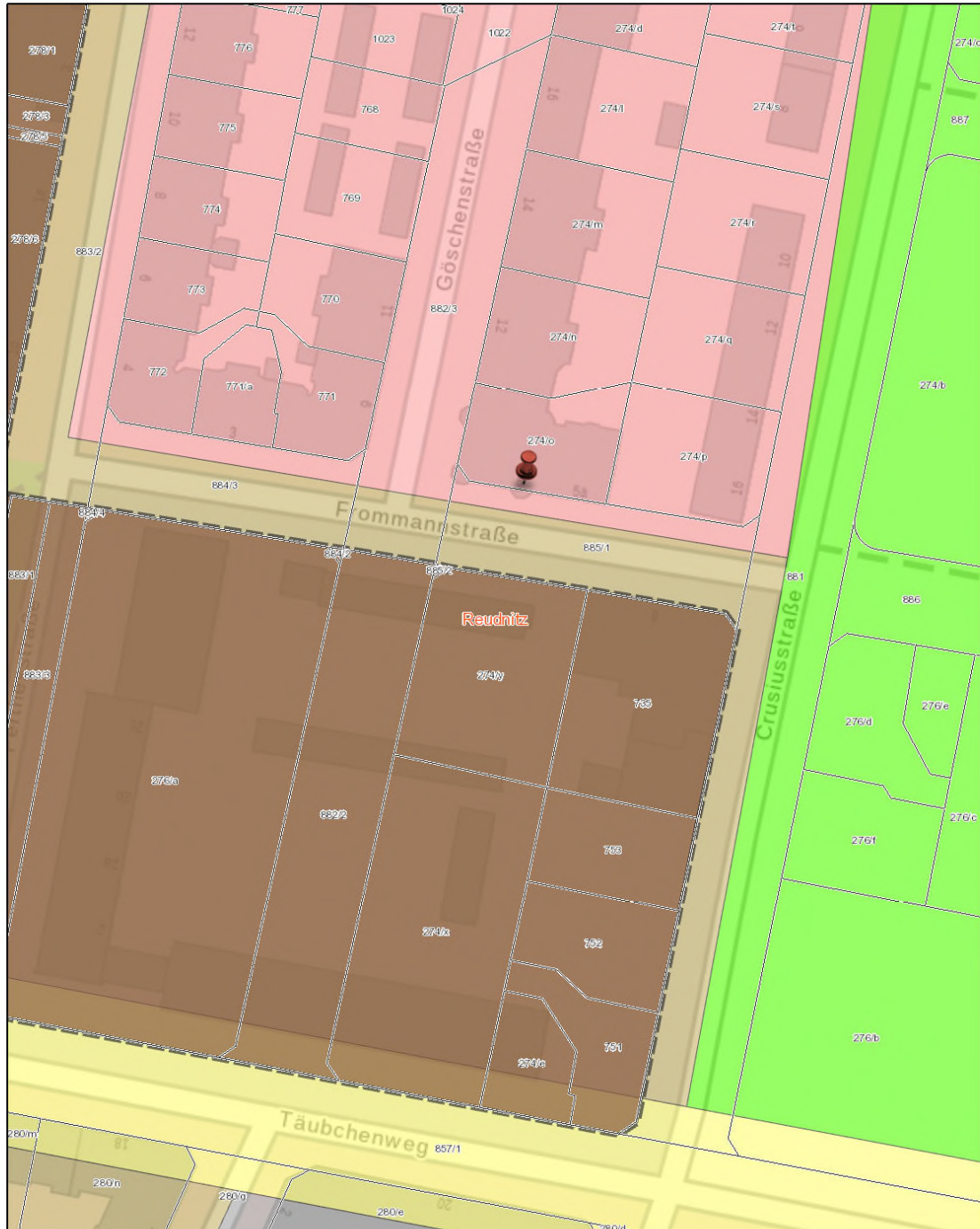


STP 41 (Nr. 6) unten

1. Anlage Katasterauszug

Frommannstraße 5/5a

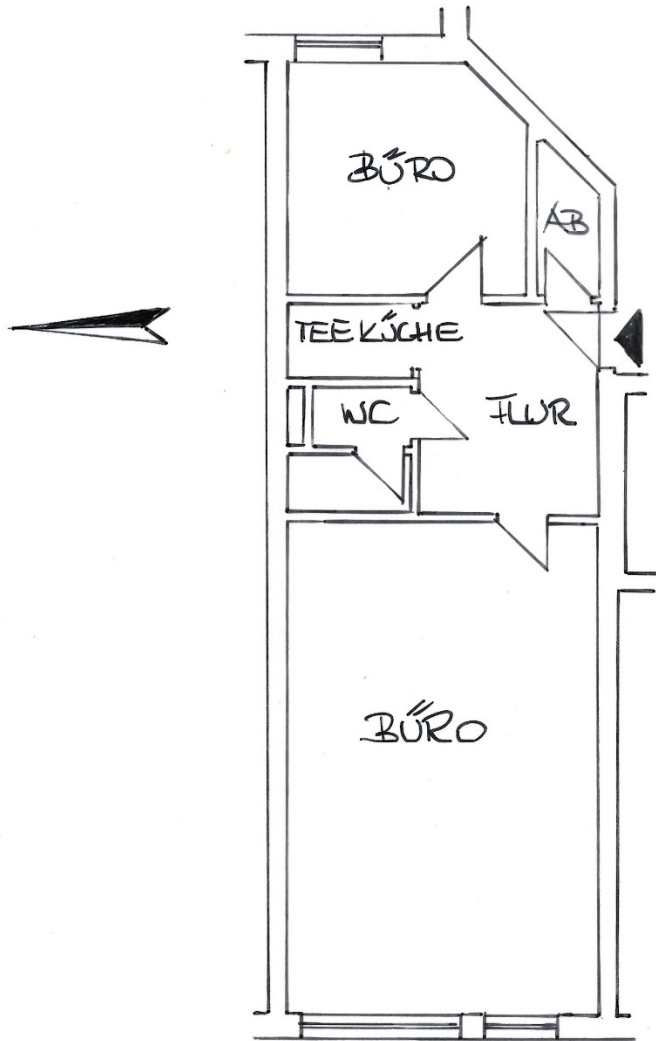
Kartenauszug aus RAPIS vom 28.06.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 06/2025), Landesdirektion Sachsen
 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
 Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025
 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:1.000
 0 0,01 0,03
 km

2. Anlage selbst angefertigter Grundriss



VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERSTELLT

LEIPZIG	FROMMANNSTR. 5	
AUG 2025	GRUNDRISS TE NR 1	<i>Vollrath</i>