

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

e- mail
roith@wertbuero.de

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über den

74,25/1.000 Miteigentumsanteil

am Grundstück Holzhäuser Straße 90, 04299 Leipzig,

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung

Aktenzeichen: **467 K 249/24**



Das Gutachten besteht aus 40 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	Erschließungszustand *	Entwicklungszustand **
(x) Flächennutzungsplan (x) Denkmalschutz	(x) Wohnbaufläche W	(x) Wohnungseigentum	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(A) Bauland

Inaugenscheinnahme	21.02.2025	von:	11:00 Uhr	bis:	12:30 Uhr
Wertermittlungstichtag	21.02.2025				
Qualitätstichtag	21.02.2025				
Baujahr	um 1870				
Sanierung	1995				

Nutzung		
Wohnen	DG	ca. 73 m ² Wfl. gemäß Aufteilungsplan
Vertragsmiete		345 € nettokalt gemäß Mietvertrag, entspricht 4,73 €/m ² Wfl. nach ATP
ortsübliche Miete		6,38 €/m ² nettokalt gemäß Mietspiegel 2025-2027

Vergleichswertermittlung

vorläufiger Vergleichswert in €	135.800	Marktanpassung in €	0 €
marktangepasster Vergleichswert in €	135.800	bo Grundstücksmerkmale in €	-11.100 €
Vergleichswert in €	124.700		

Verkehrswert in €	125.000	€/m ² Wfl des Verkehrswertes	1.712
--------------------------	----------------	---	-------

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	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	14
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
5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte	26
5.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle	27
5.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes	30
6.3.2. Marktanpassung	33
6.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
6.3.3.1. abweichende Erträge	33
6.3.3.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau	33
6.3.3.3. unorganische Struktur, Raumaufteilung	36
6.3.3.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand	36
6.3.3.5. Risikoabschlag	36
6.3.3.6. Zubehör/ Scheinbestandteile	37
6.3.3.7. Baulasten	37
6.3.3.8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs	37
6.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis	38
7.0. Verkehrswert (Marktwert)	39
7.1. Zusammenfassung	39
7.2. Ergebnis	39
8.0. Fotodokumentation	41
1. Anlage Übersichtskarten	44
2. Anlage Katasterauszug	46
3. Anlage: selbst angefertigter Grundriss	47

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 zur Verfügung.
- Für den selbst angefertigten Grundriss wird keine Haftung bzgl. Größe und Detailtreue übernommen.
- Der Mieter ist darüber belehrt worden, dass Innenaufnahmen der Wohnung nicht gestattet werden müssen. Innenaufnahmen der Wohnung durch den Sachverständigen wurden gestattet.
- Der Mieter ist ferner darüber belehrt worden, dass der Wiedergabe der Innenaufnahmen der Wohnung im Gutachten widersprochen werden kann. Der Wiedergabe der Innenaufnahmen im Gutachten wurde widersprochen.
- Zustimmungen und Widerspruch wurden durch Unterschrift dokumentiert.

Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und werden bei dieser Wertermittlung sofern zutreffend, verwendet. Es wurde ein 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:	13.01.2025
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	Eigentumswohnung Nr. 13, 2-Raum-Wohnung, gelegen im Dachgeschoss rechts eines drei- bis 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Baujahr um 1870, nebst Abstellraum Nr. 13 im Keller, 14 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Haus gemäß Teilungserklärung. Die Wohnfläche gemäß Mietvertrag beträgt 63 m ² und gemäß Teilungserklärung rd. 73 m ² . Abweichend von der Teilungserklärung gehört ein zusätzliches Zimmer zur Wohnung. Die Wohnfläche nach Aufmaß inkl. dem zusätzlichem Zimmer liegt bei ca. 77 m ² . Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Nr. 13 mit 73 m ² Wohnfläche, wie sie in der Teilungserklärung samt Aufteilungsplan dargestellt ist.
Ortstermin:	21.02.2025
Teilnehmer:	die Mieterin die unterzeichnende Sachverständige
zur Verfügung gestellte Unterlagen der Mieterin:	- Mietvertrag vom 26.05.2017 - Mietvertragsänderung vom 15.03.2021
zur Verfügung gestellte Unterlagen der Haus- verwaltung:	- Versicherungsschein vom 18.02.2025 - Einzelwirtschaftsplan 2025 vom 17.09.2024 - Energieausweis vom 01.06.2018 - Jahresabrechnung 2023 vom 17.09.2024 - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 26.09.2022, 18.10.2023 und 10.10.2024 - Abrechnung Rücklage zum Stand: 31.12.2023
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - Grundbuchauszug vom 31.01.2025 - Teilungserklärung vom 19.05.1995, Nachträge vom 10.07.1995 und 22.01.1996 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 14.03.2025 - Informationen der zum Ortstermin anwesenden Person - Einsichtnahme beim Bauaktenarchiv der Stadt Leipzig am 04.03.2025 - online-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.03.2025 auf arcgis.com
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
- 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 2024
6. Preisspiegel des IVD 2024
7. Stadt Leipzig, Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2022
8. Stadt Leipzig, Stadtdenkmalliste
9. Stadt Leipzig, FNP
10. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2024
11. Statistisches Landesamt 2023 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 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	45 - 60

Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit

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. 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 über www.Rapis.Sachsen.de

ca. 276 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 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.

ca. 276 m² x 4,75 VG = ca. 1.311 m²

Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

GRZ vorh ca. 276 m² / 320 m² = 0,86
 WGFZ vorh ca. 1.311 m² / 320 m² = 4,1 > 3,0 (gem. BRW- Karte)

4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

4.3.1. Grundbuch

Grundbuchstand: 31.01.2025
 Bestandsverzeichnis:
 Grundbuchamt: Leipzig
 Grundbuch von: Stötteritz
 Blatt: 2703, Wohnungsgrundbuch
 Lfd.- Nr. d. Grundstücke: 1
 Gemarkung: Stötteritz
 Miteigentumsanteil: 74,25/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Flurstücks - Nr.: 114
 Größe: 320 m²
 Wirtschaftsart/ Lage: Gebäude- und Freifläche, Holzhäuser Straße 90, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Räumen der Wohnung.
 Sondernutzungsrechte: keine
 Abteilung 1: lfd. Nr. 2 dem Gericht bekannt
 Abteilung 2: lfd. Nr. 1-3 gelöscht
 lfd. Nr. 4 Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 05.12.2024.
 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 Eintragungsdatums 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. 4 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 Nachträgen wurde analysiert und in der Bewertung berücksichtigt:

Bewertungsobjekt	Wohnung Nr. 13 nebst Keller Nr. 13
Lage der Einheit	Dachgeschoss links (straßenseitig betrachtet)
Verteilung Kosten/Lasten	proportional nach MEA, Kosten der Verwaltung zu gleichen Teilen
Veräußerungsbeschränkungen	Gemäß Grundbuch liegt eine Veräußerungsbeschränkung vor. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Ausnahmen sind Veräußerung <ul style="list-style-type: none"> - an Ehegatten - an Verwandte in gerader Linie - an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie - durch den Konkurrenzverwalter - durch Zwangsvollstreckung - durch Gläubiger eines eingetragenen Grundpfandrechts - bei Erstveräußerung

Der Grundriss gemäß Aufteilungsplan weicht erheblich vom tatsächlichen Grundriss ab und reicht in die Wohnung 14 hinein.

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 Stadtdenkmalliste des Freistaates Sachsen unter Objekt-Nummer 09264831 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 verpflichten. Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des Grundstücksnachbarn ein. Mit der Baulast wird die Genehmigung eines Bauvorhabens geschaffen, das sonst nicht genehmigungsfähig wäre, z.B. auf Grund unzureichender Grenzabstände, fehlender Stellplätze, zur Verlegung einer Leitung oder einer fehlenden Tiefgaragenzufahrt. Die Sicherung dieser Genehmigung kann als Baulast im Baulastenverzeichnis oder als Grunddienstbarkeit oder als beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, beide im Grundbuch, erfolgen, der Gesetzgeber hat in Sachsen für die Art und Weise der rechtlichen Sicherung weder eine Rangfolge noch einen Vorbehalt eingeführt.

Gemäß Einsicht in die online-Baulastenauskunft der Stadt Leipzig auf www.arcgis.com am 17.03.2025 ist keine Baulast eingetragen.

4.3.4. privates Recht

WEG- Verwaltung: dem Gericht bekannt

Zwangsverwalter: ohne

Beschlüsse: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat lt. dem letzten Protokoll der Eigentümerversammlung von 2024 folgende Beschlüsse gefasst:

Der textile Belag im Treppenhaus ist verschlissen. Die Kosten für die Erneuerung mit Vinyl in Höhe von 9.354 EUR sollen aus der Instandhaltungsrücklage beglichen werden.

Das Treppenhaus ist durch Ein- und Auszüge abgenutzt. Die Kosten für das Ausbessern und Malern in Höhe von 10.272 EUR und von 2.142 EUR für ein neues Briefkastensystem und Whiteboard werden gemäß Beschluss über die Instandhaltungsrücklage gedeckt.

Gebäudeversicherung: Das Objekt ist über eine Wohngebäudeversicherung versichert. Es liegt der Versicherungsschein vom 18.02.2025 vor.

Mietverhältnis: Die Wohnung ist vermietet, Mietbeginn war der 15.07.2017. Es handelt sich um einen unbefristeten Mietvertrag mit Kündigungsfrist von 3 Monaten. Gemäß Mietvertrag sind 63 m² Wohnfläche vorhanden. Gemäß Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche rd. 73 m². Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 345 € oder 4,46 €/m² Wohnfläche bezogen auf 77 m² Wfl. im Ist-Zustand bzw. 4,73 €/m² bezogen auf 73 m² Wfl. nach ATP. Mieterhöhungen wurden gemäß Auskunft der Mieterin nicht durchgeführt.

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"> - 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. 900 m südwestlich BAB 14, AS Leipzig - Mitte ca. 6,5 km nordöstlich BAB 38, AS Leipzig - Süd ca. 7 km südlich Intercity Leipzig Hbf. ca. 4 km nordwestlich Flughafen Leipzig- Halle ca. 17 km nordwestlich
Fläche und Einwohnerzahl:	Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km ² , 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 (2024):** Mit Kaufkraft wird das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Zahlung aller wiederkehrenden Verpflichtungen für Konsumzwecke übrigbleibt. Es liegt bei $87,8 < 100$, also unter dem Bundesdurchschnitt, die Kaufkraft/ Kopf liegt bei 24.533 € p.a..
- Einzelhandelszentralität (2024):** ist das Maß für die Attraktivität einer Stadt und wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft ermittelt; Sie liegt bei 102,1 und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,3%- Punkte gesunken, d.h. es erfolgt nur noch ein geringer Kaufkraftzufluss aus der Region.
- Arbeitslosenquote (01/2025):** 8,4 %, das sind 0,9 % 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: Südost

Ortsteil: Stötteritz

örtliche Lage: Das Grundstück liegt ca. 4 km in südöstlicher Richtung vom Zentrum entfernt in der Holzhäuser Straße Ecke Lange Reihe. Die Holzhäuser Straße ist eine stark befahrene Ausfallstraße.

begrenzt wird der Standort:	nördlich durch die Straßenkante Holzhäuser Straße südlich durch das Flurstück 114/g östlich durch die Straßenkante Lange Reihe westlich durch die Flst. 113
Wohnlage:	Gemäß Lageeinordnung zum Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage, die wie folgt klassifiziert ist: <ul style="list-style-type: none"> - mittlere Entfernung zum Zentrum - geschlossene Bauweise, hohe Baudichte - größere Entfernung zu Grünflächen - gute Anbindung an den ÖPNV - gute Infrastruktur
umliegende Bebauung:	Das Umfeld ist durch mehrgeschossige, geschlossene Blockrandbebauung mit überwiegend sanierten Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet.
innerörtliche Anbindung:	Der Hauptverkehr des Wohnumfeldes verläuft über die Holzhäuser Straße und die Prager Straße in das Stadtzentrum.
Straßenausbau:	asphaltierte Straße mit befestigten Fußwegen, Gleiskörper für Straßenbahnverkehr und Ampelanlage
Parken:	Parkmöglichkeiten sind straßenbegleitend in der Straße „Lange Reihe“ vorhanden.
ÖPNV:	Straßenbahnverbindungen über Holzhäuser Straße ca. 100 m entfernt.
täglicher Bedarf:	Läden befinden sich im näheren Wohnumfeld auf der Holzhäuser Straße
Bildungsstätten:	alle Schulformen sind fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar
Himmelsrichtung:	Fenster nach Norden, Osten und Westen
Lagebeeinträchtigungen:	keine
Immissionen:	erhebliche innerstädtische Immissionen durch Straßenbahn und Individualverkehr, verstärkt durch Lage an einer Ampelanlage
störendes Gewerbe:	Gastronomie im Erdgeschoss

4.6. sonstige Merkmale

4.6.1. Grundstücksmerkmale

Grundstücksform:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.
Grundstücksabmessungen:	Breite an der Holzhäuser Straße ca. 20 m, Breite an der Straße „Lange Reihe“ ca. 15 m

Grundstücksart:	Eckgrundstück
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 <u>Leipzig</u> 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, Erdgas, Wasser/ Abwasser, Telefon, Kabelfernsehen angeschlossen.
Kontamination:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

4.6.2. Gebäudemerkmale

Energieausweis:	<p>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:</p> <p>https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebaeudeenergiegesetz-2184942</p> <p>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</p>
-----------------	--

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 01.06.2018 vor. Der Primärenergieverbrauch ist mit 183 kWh/(m²a) angegeben und der Endenergieverbrauch mit 166 kWh/(m²a). Dies entspricht Energieeffizienzklasse F.

- 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.

4.6.3. Gebäudebeschreibung

Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus mit Gewerbe / Gastronomie im Erdgeschoss, aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 14 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten.	
Geschosse:	KG, EG, 2 bis 3 OG, ausgebauter DG	
Aufteilung:	KG	Kellerabteile, Heizung, Technik
	EG:	zwei Gewerbeeinheiten
	1. -3. OG:	jeweils 4 Wohnungen
	DG:	zwei Wohnungen
Gemeinschaftsräume:	keine	
Beeinträchtigungen:	Gastronomie im Erdgeschoss, Haustechnik 30 Jahre alt, Instandhaltungsstau	

4.6.4. Baubeschreibung

Das Grundstück ist mit zwei Gebäudeteilen bebaut. Das Eckgebäude (linker Teil) ist dreigeschossig, voll unterkellert mit Mansard- und Dachgeschoss, der rechte Teil ist viergeschossig, voll unterkellert und mit Dachgeschoss. Beide Gebäudeteile werden über ein Treppenhaus erschlossen.

Rohbau

Baujahr:	um 1870
Fundamente:	unbekannt
Außenwände:	Mauerziegel
Innenwände:	Mauerziegel, teilweise Gipskartonständerwände
Decken:	Holzbalkendecken, Keller: Kappengewölbe
Treppen:	Kellertreppe massiv Teils historisch aufgearbeitete Geschosstreppe in Holz mit Zwischenpodesten, Trittstufen als Spanplatte Stahlholmtreppe zum Dachgeschoss mit Holztrittstufen
Sperrung:	nicht erkennbar
Dachform:	Gebäudeteil 1 Satteldach als Holzkonstruktion, Gebäudeteil 2 Mansarddach als Holzkonstruktion
Dachaufbauten:	8 Dachgauben straßenseitig am Gebäudeteil 2
Schornstein:	für die Heizung

Ausbau

Fassade:	straßenseitig: Putz mit Anstrich, Sockelkante, Natur- oder Kunststeinelemente sowie Stuckdekor, Fenstersturzbekrönungen und Schmuckelemente rückseitig: WDVS, Putz, Anstrich
Dachhaut:	Dachziegel, Mansarde mit Schindeleindeckung
Dachentwässerung:	Dachrinnen, Fallrohre verzinktes Blech
Dachausbau:	komplett erfolgt
Fußböden:	KG: Steinfußboden Treppenhaus: Erdgeschoss mit Fliesen, Obergeschoss Holzstiege mit textilem Belag
Innenwandoberflächen:	Treppenhaus mit Anstrich, teils im Originalzustand

Türen:	Hauseingangstüren aus der Bauzeit in Holz mit Glasausschnitten, Wohnungseingangstüren als glatte Röhrenspantüren in einfacher Ausführung
Fenster:	straßenseitig Holzfenster mit Zweifachverglasung von 1995 hofseitig Kunststofffenster mit Zweifachverglasung Dachflächenfenster aus Holz
Balkone:	keine
Terrassen:	keine

technische Gebäudeausstattung

Medien:	Erdgas, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Elektroinstallation:	von 1995, 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 Gastronomie
Wechselsprechanlage:	ja
Klimaanlage:	nein
Sprinkleranlage:	nein
Alarmanlage:	nein
Aufzug:	nein
Rollläden/Schutzvorrichtung:	Kellerfenster vergittert, Fenster im Erdgeschoss zum Teil vergittert
sonstige techn. Anlagen:	keine

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

Besonnung/ Belichtung:	hofseitig schlecht
Sanierung:	1995 Grundsanie rung
Allgemeinbeurteilung:	mäßiger baulicher Zustand mit Instandhaltungsbedarf

bauliche Außenanlagen

Grundstücksbefestigung:	Hoffläche gepflastert
Einfriedungen:	hofseitig Metallgitterzaun und Maschendrahtzaun
Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Medienanschlüsse der öffentlichen Netze verlaufen unterirdisch zum/ vom Grundstück
Stellplätze:	keine
Freiflächengestaltung:	Hoffläche gepflastert

Mängel/-schäden

- Kellertreppe mit massiven Schäden an den Stufen, Abplatzungen, akute Sturzgefahr
- Träger an der Kellerdecke teils korrodiert
- Heizung 30 Jahre alt
- Feuchteschäden, großflächige Putzabplatzungen
- Sockel straßen- und hofseitig mit Feuchteschäden
- Fassade straßenseitig mit Grafittie
- Hauseingangstür mit leichter Beschädigung
- Ein Fenster im 1. Obergeschoss hofseitig wurde ersetzt und in der Höhe nach unten verkleinert. Die ausgebaute Fensterbank wurde nicht ersetzt und die Mauerwerksöffnung ohne Verputz zugemauert.

- Eingangsbereich: offene Decke im Hausflur, vermutlich Nässeschaden, die Unterdecke der Holzbalkendecke wurde durch eine unverkleidete Spanplatte ersetzt
- Eingangsbereich: Schaden im Wandbereich durch falsche Positionierung des Obertürschließers
- Treppenhaus: Wände teils verschmutzt, Holzbauteile der Treppe teils verschlissen, Stufen zum Dachgeschoss abgenutzt
- Textiler Belag im Treppenhaus verschlissen
- Schiefer an der Mansarde bemoost
- Pflaster im Hof senkt sich im Eingangsbereich

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:	10 vergleichbare Verkaufsfälle aus dem Jahr 2024
Lage im Haus:	Die Wohnung liegt im DG rechts, vom Treppenhaus aus betrachtet.
Grundriss:	großes Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Flur, Tageslichtbad, Abstellraum
Wohnfläche gemäß ATP:	ca. 73 m ²
Raumhöhe:	ca. 3,20 m
Wände:	Raufasertapete auf Putz mit Anstrich, Bad gefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	Raufasertapete auf Putz
Fußböden:	Zimmer: Laminat Küche: PVC Bad: Fliesen
Innentüren:	Futterrahmentüren in Röhrenspanblatt
Sanitärausstattung:	Wanne, WC, Waschbecken, Kalt-/ Warmwasseranschluss mit separater Messeinrichtung, WM- Anschluss
Rauchmelder:	ja, in allen Wohnräumen
Bodenkammer:	nein
Abstellraum:	im Keller
Keller:	Holzplattenabtrennung
Hausgeld:	Das Hausgeld beträgt für 2025 monatlich ca. 350,00 € oder ca. 4,79 €/m ² Wohnfläche bezogen auf 73 m ² Wohnfläche.
Instandhaltungsrücklage:	Die jährliche Rücklage beträgt insgesamt 14.400 € für 2025, dies entspricht ca. 1.069,20 € für die Wohnung Nr. 13 p.a. bzw. ca. 14,65 €/m ² Wohnfläche p.a. Zum 31.12.2023 lag die Höhe der Instandhaltungsrücklage bei 78.158,43 €.

Grundrisslösung Ist-Zustand: Vorliegend handelt es sich um eine Dreiraumwohnung, die rechts vom Treppenhaus angeordnet ist. Vom Treppenhaus tritt man in den Flur und von hier in das Wohnzimmer mit offener Küche, das Schlafzimmer, das Kinderzimmer und das Bad. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnung für zwei bis drei Personen. Kinderzimmer, Bad und Schlafzimmer sind straßenseitig Richtung Norden ausgerichtet. Das Wohnzimmer mit offener Küche hat Fenster Richtung Osten und Westen.

Grundrisslösung nach ATP: Zweiraumwohnung, die rechts vom Treppenhaus angeordnet ist. Vom Treppenhaus tritt man in den Flur und von hier in das Wohnzimmer mit offener Küche, das Schlafzimmer und das Bad. Der Abstellraum ist über das Schlafzimmer begehbar. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnung für ein bis zwei Personen. Schlafzimmer und Abstellraum sind straßenseitig Richtung Norden ausgerichtet. Das Wohnzimmer mit offener Küche hat Fenster Richtung Osten und Westen. Das Bad ist Richtung Osten ausgerichtet

Zustand der Wohnung: Schönheitsreparaturen notwendig

**Mängel/Schäden/
Instandhaltungsschau:** Dachflächenfenster teils verwittert
Risse in den Raumecken
Fußbodenleisten und Türschwellen abgenutzt
Bad: Silikon an der Wanne mit Schimmel
nach Aussage der Mieterin drücken zeitweise Fäkalien aus dem WC-Abwasser in die Wanne, dringend Rohrreinigung empfohlen

Belichtung/Besonnung: aufgrund der Dachgeschosslage gut

Zubehör/EBK: nicht vorhanden

Fremdeigentum: Mieterinventar

4.6.6. Wohnflächenermittlung

Folgende Räume und ca. Flächen sind gemäß Teilungserklärung vorhanden:

Flur	ca.	5,8 m ²
Wohnen und offene Küche	ca.	35,2 m ²
Schlafen	ca.	21,3 m ²
Abstellraum	ca.	4,8 m ²
<u>Bad</u>	<u>ca.</u>	<u>5,6 m²</u>
Gesamt	ca.	72,7 m ²

Der tatsächliche Grundriss weicht erheblich hinsichtlich Aufteilung und Größe vom Aufteilungsplan ab. Der Grundriss der Wohnung Nr. 13 erstreckt sich zusätzlich zur Darstellung im ATP auf das Bad und einen Teil des Flurs der im APT mit Nr. 14 dargestellten Räume.

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 gut.
Bevölkerungsentwicklung:	positiv
Nachfrage:	Nach einem starken Rückgang der Kauffälle im Jahr 2023 ist im Jahr 2024 wieder ein Anstieg der Transaktionen festzustellen.
Baulicher Zustand:	mäßiger baulicher Zustand mit Instandhaltungsstau
Energetische Eigenschaften:	Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes sind nicht gut. Es verfügt gemäß Energieausweis über die Energieeffizienzklasse „F“, was als unterdurchschnittlich zu werten ist.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Der Grundriss ist individuell mit Dachschrägen. Alle Räume gehen vom Flur ab. Es ist ein Tageslichtbad vorhanden. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten mit offener Küche.
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

- Wohngebiet überwiegend saniert
- gute Infrastruktur
- marktgängiger Grundriss mit Tageslichtbad
- Mieterhöhungspotenzial vorhanden

Schwächen

- mäßiger baulicher Zustand mit Instandhaltungsstau
- niedriges Mietniveau der aktuellen Nettokaltmiete
- kein Balkon oder Loggia

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 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, 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 10 Kauffälle aus 2024 für Wohnungen im Dachgeschoss 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/ Qualitätstichtag 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 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	BRW 01.01. 2024	BJ	Jahr der Sanie- rung	Vf	Inventar	NKM €/m ² Wfl.	Kauf- preis €	Wohn- fläche m ²	Kauf- preis €/m ² Wfl.
1	Feb 24	Bergstraße	1.050 €/m ²	1884	1996	L		-	152.000	68	2.235
2	Feb 24	Schulze- Delitzsch- Straße	1.000 €/m ²	1905	2000	V	2.500 €	5,18	123.000	71	1.732
3	Apr 24	Oststraße	950 €/m ²	1905	2008	V		6,16	135.000	69	1.957
4	Mai 24	Stockart- straße	980 €/m ²	1900	1998	V		5,83	108.000	66	1.636
5	Jun 24	Wurzner Straße	900 €/m ²	1900	2009	V		5,65	122.000	63	1.937
6	Jun 24	Riedel- straße	950 €/m ²	1908	2009	V		6,23	139.288	61	2.283
7	Jul 24	Eisenbahn- straße	900 €/m ²	1902	1995	L		-	115.000	66	1.742
8	Nov 24	Beuchaer Straße	950 €/m ²	1913	2006	V		4,48	129.000	67	1.925
9	Dez 24	Eisenbahn- straße	900 €/m ²	1902	1995	V		-	189.000	66	2.864
10	Okt 24	Harnack- straße	1.500 €/m ²	1895	1996	V		5,59	180.000	93	1.935
	Feb 25	Holzhäuser Straße	1.250 €/m ²	1870	1995	V		4,46		73	

Vf = Verfügbarkeit
 L = leer stehend
 V = vermietet

Folgendes ist feststellbar:

Es handelt sich bei allen Kauffällen um Eigentumswohnungen im Wiederkauf, die in einem sanierten Altbau mit Baujahren zwischen 1884 und 1913 liegen.

Die Kauffälle liegen in unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen.

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

Die Wohnflächen liegen zwischen 61 m² und 93 m², im Mittel bei 69 m².

Alle Wohnungen liegen im Dachgeschoss.

Keine der Wohnungen verfügt über einen Balkon oder einen Stellplatzanteil.

Kauffall 2 beinhaltet Inventar in Höhe von 2.500 €.

Die Sanierungsjahre liegen zwischen 1995 und 2009.

Die vorläufige Kaufpreisspanne liegt zwischen 1.732 €/m² und 2.864 €/m² 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.

Das Bewertungsobjekt liegt an einer stark befahrenen Straße im Stadtteil Stötteritz. Aufgrund der Dachgeschosslage wird die Lärmbelastung durch moderate Auf- und Abschlüge berücksichtigt.

Bei den Vergleichskaufpreisen stellt sich die Lage wie folgt dar:

KF-Nr. 1:	Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld, vergleichbare Lagequalität Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr	+/-0% -5%
KF-Nr. 2:	Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld, vergleichbare Lagequalität Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr, jedoch Bahngleise	+/-0% +/-0%
KF-Nr. 3:	Stadtteil Reudnitz-Thonberg, zentralere Lage mittlere Verkehrsbelastung	-2,5% -2,5%
KF-Nr. 4:	Stadtteil Connewitz, vergleichbare Lagequalität Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr	+/-0% -5%
KF-Nr. 5:	Stadtteil Sellerhausen-Stünz, schlechtere Lagequalität Stark befahrene Straße mit Straßenbahn	+2,5% +/-0%
KF-Nr. 6:	Stadtteil Reudnitz-Thonberg, zentralere Lage Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr	-2,5% -5%
KF-Nr. 7/9:	Stadtteil Volkmarsdorf, schlechtere Lagequalität Durchgangsverkehr mit Straßenbahn	+2,5% +/-0%
KF-Nr. 8:	Stadtteil Anger-Crottendorf, zentralere Lage Nebenstraße, aber Nähe zu zwei stark befahrenen Straßen	-2,5% -2,5%
KF-Nr. 10:	Stadtteil Reudnitz-Thonberg, zentralere Lage, bessere Lagequalität Nebenstraße, aber Nähe zu zwei stark befahrenen Straßen	-5% -2,5%

2. Baujahr

Die Baujahre der Objekte sind ein wesentliches Vergleichskriterium. Die Kauffälle liegen in Häusern, die zwischen 1884 und 1913 errichtet wurden. Das Bewertungsobjekt wurde um 1870 errichtet. Zu-/ Abschlüge erfolgen deshalb nicht.

3. weitere Merkmale

Verfügbarkeit

Ein Teil der Vergleichsobjekte ist vermietet, ein Teil bezugsfrei. Bei der Preisbildung von Eigentumswohnungen ist entscheidend, aus welchen Gründen sich Kaufpreise bilden. So wird bei Erwerb, die Steuern sparen wollen oder zur Kapitalanlage teilweise eine vermietete Wohnung bevorzugt, da das Vermietungsrisiko entfällt. Aufgrund des geringen Leerstandes in Leipzig und der guten Vermietbarkeit ist dieser Umstand aktuell ohne Einfluss.

Lage im Haus

Alle Vergleichsobjekte befinden sich im Dachgeschoss. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Größe

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 61 m² und 93 m². Sie sind als vergleichbar anzusehen, es wird keine Korrektur vorgenommen.

Balkon/ Loggia/ Terrasse

Balkon und/ oder Loggia wirken sich auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung überwiegend werterhöhend aus. Das Bewertungsobjekt sowie alle Vergleichskauffälle verfügen nicht über einen Balkon. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

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 Kauffall 2 wurde Inventar in Höhe von 2.500 € mit verkauft. Der Kaufpreisanteil für das Inventar wird auf die Wohnfläche umgerechnet, der sich so ergebende Quadratmeterpreis wird vom Kaufpreis/m² abgezogen.

Jahr der Sanierung

Die Sanierungsjahre liegen zwischen 1995 und 2009, wobei nicht erkennbar ist, ob es sich um eine Grundsanierung oder lediglich eine geringfügige Nachsanierung handelt. Es ist zu vermuten, dass alle Vergleichskauffälle in den Jahren 1995 bis 2000 grundsaniert wurden und die Vergleichs-Kauffälle Nr. 3, 5, 6 und 8 nachsaniert wurden. Da die Kauffälle mit Nachsanierung hinsichtlich Mietniveau und Kaufpreishöhe unauffällig sind, scheint der Umfang der Nachsanierung geringfügig zu sein. Eine Berücksichtigung erfolgt deshalb nicht.

Mietniveau

Bei 7 von 10 Vergleichskauffällen liegt die Angabe zur Nettokaltmiete vor. Das mittlere Mietniveau der 7 Vergleichskauffälle liegt bei 5,59 €/m² bei einer Spanne von 4,48 bis 6,23 €/m². Die zu bewertende Wohnung weist eine Nettokaltmiete von 4,79 €/m² auf. Die Miete wurde seit Mietvertragsbeginn nicht erhöht. Es ist eine Mieterhöhung um 15% auf 5,51 €/m² möglich. Die Nettokaltmiete nach Mieterhöhung liegt innerhalb der Spanne der Nettokaltmieten der Vergleichs-Kaufpreise und nur gering unterhalb des Mittelwertes. Eine Anpassung wegen abweichender Erträge erfolgt somit nicht.

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	KP je m ² Wfl.	Anpassung Lagequalität	Anpassung Immissionsbelastung	Anpassung Inventar	korrigierter Kaufpreis
1	Bergstraße	2.235 €/m ²	1,000	0,950		2.124 €/m ²
2	Schulze-Delitzsch-Straße	1.732 €/m ²	1,000	1,000	35 €	1.697 €/m ²
3	Oststraße	1.957 €/m ²	0,975	0,975		1.860 €/m ²
4	Stockartstraße	1.636 €/m ²	1,000	0,950		1.555 €/m ²
5	Wurzner Straße	1.937 €/m ²	1,025	1,000		1.985 €/m ²
6	Riedelstraße	2.283 €/m ²	0,975	0,950		2.115 €/m ²
7	Eisenbahnstraße	1.742 €/m ²	1,025	1,000		1.786 €/m ²
8	Beuchaer Straße	1.925 €/m ²	0,975	0,975		1.830 €/m ²
9	Eisenbahnstraße	2.864 €/m ²	1,025	1,000		2.935 €/m ²
10	Harnackstraße	1.935 €/m ²	0,950	0,975		1.793 €/m ²

arithmetisches Mittel	in €/m ²				1.968
Standardabweichung s	in €/m ²				383
einfaches Intervall $y \pm s$	in €/m ²	Minimum	1.585	Maximum	2.351
doppeltes Intervall $y \pm 2s$	in €/m ²	Minimum	1.202	Maximum	2.734
Variationskoeffizient V					0,19

Das arithmetische Mittel beträgt 1.968 €/m².

Die doppelte Standardabweichung liegt bei 766 €/m², d.h. dass ca. 95% aller Kauffälle in einer Spanne zwischen 1.202 €/m² und 2.734 €/m² liegen.

Kauffall Nr. 9 liegt außerhalb dieser Spanne ist wird als Ausreißer eliminiert. Es verbleiben folgende Kauffälle:

Nr.	Straße	KP je m ² Wfl.	Anpassung Lagequalität	Anpassung Immissionsbelastung	Anpassung Inventar	korrig Kaufpreis
1	Bergstraße	2.235 €/m ²	1,000	0,950		2.124 €/m ²
2	Schulze-Delitzsch-Straße	1.732 €/m ²	1,000	1,000	35 €	1.697 €/m ²
3	Oststraße	1.957 €/m ²	0,975	0,975		1.860 €/m ²
4	Stockartstraße	1.636 €/m ²	1,000	0,950		1.555 €/m ²
5	Wurzner Straße	1.937 €/m ²	1,025	1,000		1.985 €/m ²
6	Riedelstraße	2.283 €/m ²	0,975	0,950		2.115 €/m ²
7	Eisenbahnstraße	1.742 €/m ²	1,025	1,000		1.786 €/m ²
8	Beuchaer Straße	1.925 €/m ²	0,975	0,975		1.830 €/m ²
10	Harnackstraße	1.935 €/m ²	0,950	0,975		1.793 €/m ²

arithmetisches Mittel	in €/m ²				1.860
Standardabweichung s	in €/m ²				187
einfaches Intervall $y \pm s$	in €/m ²	Minimum	1.673	Maximum	2.048
doppeltes Intervall $y \pm 2s$	in €/m ²	Minimum	1.486	Maximum	2.234
Variationskoeffizient V					0,10

Das arithmetische Mittel beträgt 1.860 €/m².

Die doppelte Standardabweichung liegt bei 374 €/m², d. h. dass ca. 95% aller Kauffälle in einer Spanne zwischen 1.486 €/m² und 2.234 €/m² liegen.

Bei einem Variationskoeffizienten von 0,10 kann der statistische Mittelwert gut als Vergleichspreis verwendet werden.

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt

$$1.860 \text{ €/m}^2 \times 73 \text{ m}^2 = 135.780 \text{ €} \qquad \text{ca.} \quad \mathbf{135.800 \text{ €}}$$

6.3.2. Marktanpassung

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

Der marktangepasste Vergleichswert beträgt:

$$135.800 \text{ €} \times 1,0 = \qquad \text{ca.} \quad \mathbf{135.800 \text{ €}}$$

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

Folgendes wurde am Gemeinschaftseigentum festgestellt:

1. Kellertreppe mit massiven Schäden an den Stufen, Abplatzungen, akute Sturzgefahr
2. Träger an der Kellerdecke teils korrodiert
3. Heizung und Elektroverteilungsanlage 30 Jahre alt
4. Feuchteschäden, großflächige Putzabplatzungen
5. Sockel straßen- und hofseitig mit Feuchteschäden
6. Fassade straßenseitig mit Grafittie
7. Hauseingangstür mit leichter Beschädigung
8. Ein Fenster im 1. Obergeschoss hofseitig wurde ersetzt und in der Höhe nach unten verkleinert. Die ausgebaute Fensterbank wurde nicht ersetzt und die Mauerwerksöffnung ohne Verputz zugemauert.
9. Eingangsbereich: offene Decke im Hausflur, vermutlich Nässeschaden, die Unterdecke der Holzbalkendecke wurde durch eine unverkleidete Spanplatte ersetzt
10. Eingangsbereich: Schaden im Wandbereich durch falsche Positionierung des Obertürschließers
11. Treppenhaus: Wände teils verschmutzt, Holzbauteile der Treppe teils verschlissen, Stufen zum Dachgeschoss abgenutzt
12. Textiler Belag im Treppenhaus verschlissen

13. Treppenhaus mit Abnutzungserscheinungen
14. Schiefer an der Mansarde bemoost
15. Pflaster im Hof senkt sich im Eingangsbereich, Pflaster bemoost

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.

Unter Beachtung des Vorgenannten werden sofort erforderliche Instandhaltungskosten für die Positionen 1 angenommen und in folgender Höhe berücksichtigt:

Treppenstufen mit Natursteinstufen sanieren	
Rückbau vorhandener Aufbau bis Originalstufen	ca. 500 €
neue rutschfeste Treppenstufen als Tritt- und Setzstufe aus Granit-Naturstein	ca. 2.500 €
	ca. 3.000 €

Die Positionen 12 und 13 werden aus der Instandhaltungsrücklage beglichen.

Für den Miteigentumsanteil ergeben sich folgende anteilige Kosten:

$$3.000 \text{ €} \times 74,25/1.000 = 223 \text{ €} \quad \text{rd. } 200 \text{ €}$$

Sondereigentum

In der Wohnung wurde folgendes festgestellt:

1. Dachflächenfenster teils verwittert
2. Risse in den X-seln
3. Fußbodenleisten und Türschwellen abgenutzt
4. Bad: Silikon an der Wanne mit Schimmel
5. nach Aussage der Mieterin drücken zeitweise Fäkalien aus dem WC-Abwasser in die Wanne, dringend Rohrreinigung empfohlen

Unter Beachtung des Vorgenannten werden sofort erforderliche Instandhaltungskosten für die Positionen 1 und 5 angenommen und in folgender Höhe berücksichtigt:

Holzfenster renovieren:	250 €/Stk. x 7 Stk.	pauschal	1.750 €
Rohrreinigung:		pauschal	500 €
Summe			2.250 €
			gerundet ca. 2.300 €

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, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

6.3.3.3 unorganische Struktur, Raumaufteilung

sind nicht vorhanden

6.3.3.4 wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

ist nicht erkennbar

6.3.3.5 Risikoabschlag

Laut ATP besteht die Wohnung 13 aus 2 Zimmern mit offener Küche, Flur, Bad, Abstellraum und die Wohnung 14 aus 2 Zimmern mit offener Küche, Flur, Bad. Tatsächlich besteht die Wohnung 13 aus 3 Zimmern mit offener Küche, Flur und Bad, da ein Raum der Wohnung 14 der Wohnung 13 baulich zugeordnet wurde. Damit ist die TE samt MEA und auch das Grundbuch beider Wohnungen falsch.

Als Sachverständige kann ich keine Rechtsfragen beantworten, habe aber zu prüfen, ob aus Sicht der Baubehörde und aus Sicht der WEG die Teilungserklärung samt Miteigentumsanteilen nebst Aufteilungsplan geändert werden kann. Grundsätzlich ist dies möglich, sofern der Eigentümer der ETW 13 die genutzte Fläche erwirbt und weitere Erfordernisse erfüllt werden. Eine Änderung der Teilungserklärung und des Aufteilungsplanes ist an eine Reihe von Bedingungen geknüpft, die im Einzelfall zu prüfen sind.

Bestrebungen zur Änderung und Anpassung der Teilungserklärung an den real vorgefundenen Zustand, sind nicht bekannt geworden.

Alternativ ist ein Rückbau zu prüfen, so dass der anteilige Raum dann nach ATP tatsächlich zur Wohnung 14 gehört. TE und Grundbücher müssten dann nicht geändert werden.

Im vorliegenden Fall werden Rückbaukosten angesetzt. Hierzu muss der betroffene Raum, aktuell Kinderzimmer, geteilt werden, die Wand zum Flur der ETW 14 zurückgebaut oder mit einer Tür versehen werden sowie ggf. ein Fenster in den verbleibenden Raum von ETW 13 eingebaut werden. Hinzu kommen Kosten für Maler- und Bodenbelagsarbeiten sowie Elektrik.

Rückbau der Wand im Flurbereich der WE 14 oder Einbau Tür
 Wiederherstellung Wohnungstrennwand mit Brand- und Schallschutz
 Maler- und Bodenbelagsarbeiten, Elektrik

geschätzte Kosten ca. 6.000 €

In der Kalkulation sind lediglich reine Rückbaukosten berücksichtigt. Hinzu kommen Nebenkosten für z.B. Statiker, Architekt, ggf. Gebühren Bauordnungsamt sowie Kosten für ggf. Sicherung der Statik. Diese werden überschlägig mit 30% berücksichtigt. Somit ergeben sich Nebenkosten von überschlägig

ca. 1.800 €

Summe Rückbaukosten + Nebenkosten

ca. 7.800 €

Tatsächliche Kosten können hiervon abweichen.

Während der Umbauphase können die Mieter der WE 13 und 14 die Wohnungen nur eingeschränkt nutzen, so dass des Weiteren ein Mietausfall zu berücksichtigen ist.

Die monatliche Nettokaltmiete der WE 13 beträgt 345 €.

Die Nettokaltmiete der Wohnung 14 ist nicht bekannt und wird auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete geschätzt. Die Wohnung 14 ist gemäß Aufteilungsplan ca. 62 m² groß. Die ortsübliche Nettokaltmiete wird überschlägig mit 6,50 €/m² ermittelt, so dass sich eine kalkulatorische Nettokaltmiete von 403 € ergibt.

Für die Wohnungen 13 und 14 wird somit ein Mietausfall von gerundet überschlägig 750 € geschätzt.

Risikoabschlag

Rückbaukosten inkl. Nebenkosten	ca. 7.800 €
<u>Kalkulatorischer Mietausfall</u>	<u>ca. 750 €</u>
Summe	ca. 8.550 €

6.3.3.6 Zubehör/ Scheinbestandteile

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 Gemeinschaftseigentum anteilig	- 200 €
Instandhaltungsstau Wohnung Nr. 13	- 2.300 €
<u>Risikoabschlag</u>	<u>- 8.550 €</u>
Summe	- 11.050 €
<u>boG gerundet</u>	<u>- 11.100 €</u>

6.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis

vorläufiger Vergleichswert		135.800 €
Marktanpassung	0%	0 €
boG		- 11.100 €
Vergleichswert		<hr/> 124.700 €

7.0. Verkehrswert (Marktwert)

7.1. 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 ist der ermittelte Vergleichswert von **124.700 €** 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.

7.2. Ergebnis

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 der Wert des

74,25/1.000 Miteigentumsanteils
am Grundstück Holzhäuser Straße 90, 04299 Leipzig,
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung

auf

125.000 € (in Worten: Einhundertfünfundzwanzigtausend 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 21.02.2025 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 18.03.2026

8.0. Fotodokumentation

Vorderansicht



Rückansicht



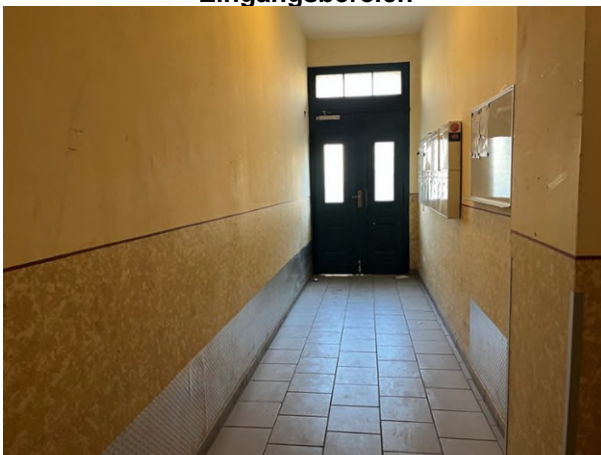
Hauseingang



Innenhof



**Gemeinschaftseigentum
Eingangsbereich**



**Gemeinschaftseigentum
Keller**



**Gemeinschaftseigentum
Heizungsanlage**



**Gemeinschaftseigentum
Heizungsanlage**



**Gemeinschaftseigentum
Stromzähler**



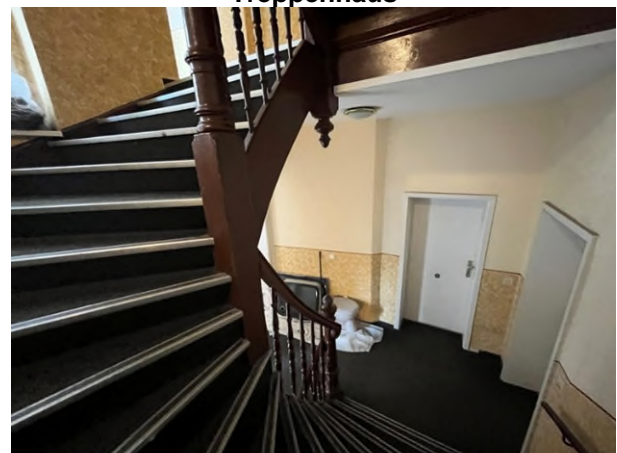
**Gemeinschaftseigentum
Kellertreppe**



**Gemeinschaftseigentum
Treppenhaus**



**Gemeinschaftseigentum
Treppenhaus**



Gemeinschaftseigentum
Treppe zum Dachgeschoss



Gemeinschaftseigentum
Fehlende Verkleidung im Hausflur



Gemeinschaftseigentum
Fenster 1. OG ohne Verputz und Fensterbank



Gemeinschaftseigentum
Schaden durch Obertürschließer



Gemeinschaftseigentum
Beschädigung an der Hauseingangstür



Gemeinschaftseigentum
Hofpflaster abgesenkt



1. Anlage Übersichtskarten

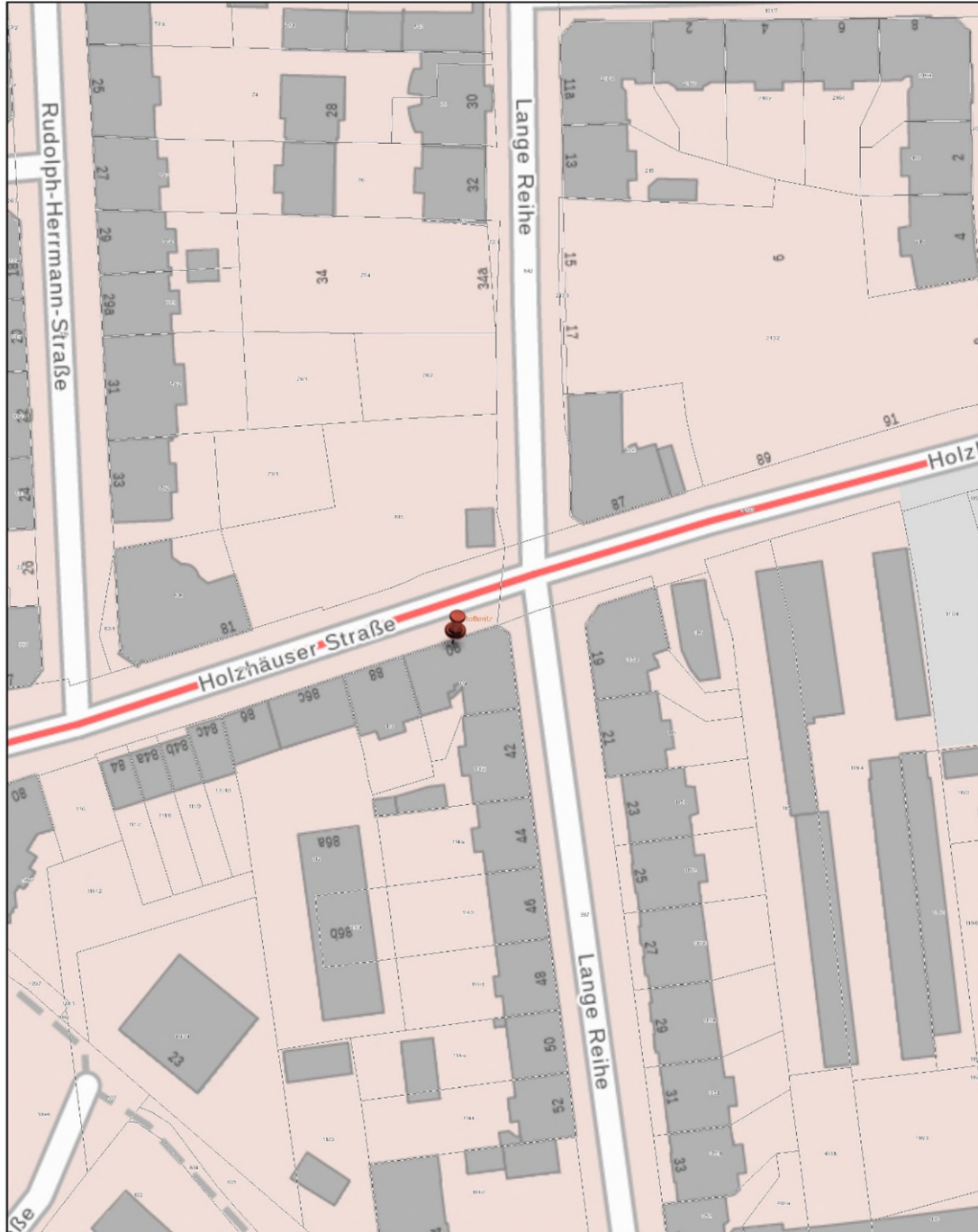
Entnommen wegen Anonymisierung

Entnommen wegen Anonymisierung

2. Anlage Katasterauszug

RAPIS Katasterauszug

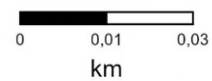
Kartenauszug aus RAPIS vom 24.03.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 03/2025),
Landesdirektion Sachsen

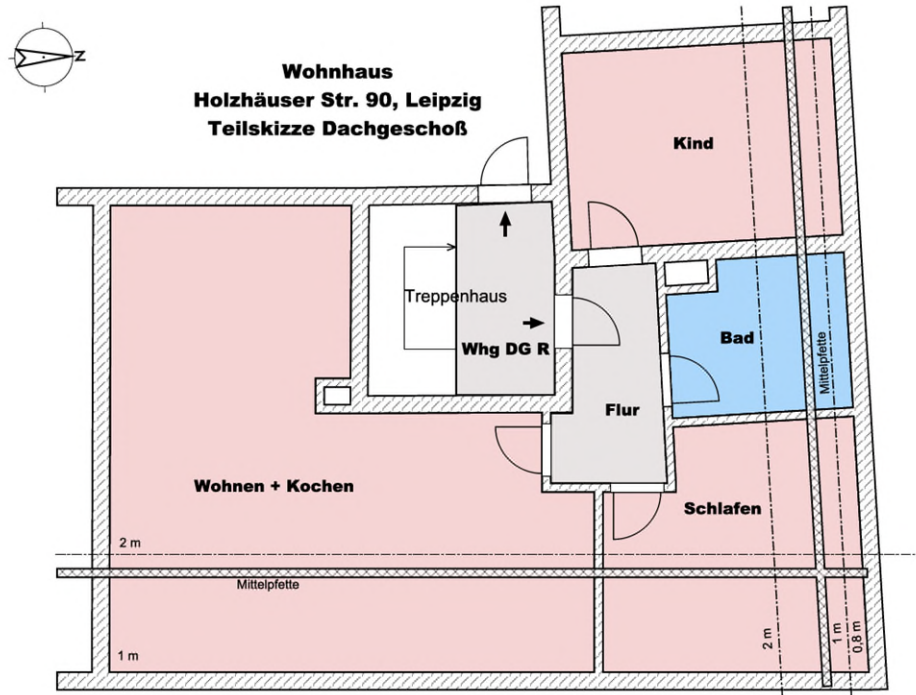
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:1.000



3. Anlage: selbst angefertigter Grundriss

Tatsächliche Raumaufteilung



Der oben dargestellte Grundriss weicht von der Teilungserklärung ab und stellt die tatsächliche Raumaufteilung dar. Der **Grundriss gemäß Teilungserklärung** stellt sich wie folgt dar:

