

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

66/1.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück Oststraße 102, 04317 Leipzig,
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung

Aktenzeichen: **467 K 335/25**



Das Gutachten besteht aus 35 Textseiten, 2 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

Flächennutzungsplan
Denkmalschutz
§ 34 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche W

mögliche oder wertrelevante Nutzung

Wohnungseigentum

Erschließungs- zustand *

abgeholten/ historische
Straße/ ortsüblich
erschlossen

Entwicklungs- zustand **

Bauland

Inaugenscheinnahme	03.03.2026	von:	10:45 Uhr	bis:	11:30 Uhr
Wertermittlungstichtag	03.03.2026				
Qualitätstichtag	03.03.2026				
Baujahr	um 1908				
Sanierung	1994				

Nutzung				
Wohnen	EG	43 m² Wfl.		
Nutzung		leerstehend, unberäumt		

Vergleichswertermittlung

vorläufiger Vergleichswert in €	96.400	Marktanpassung in €	0 €
marktangepasster Vergleichswert in €	96.400	bo Grundstücksmerkmale in €	-19.800 €
Vergleichswert in €	76.600		

Verkehrswert in €	77.000	€/m² Wfl des Verkehrswertes	1.791
--------------------------	---------------	-----------------------------	-------

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	13
4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur	14
4.5.1. Makrostandort	14
4.5.2. Mikrostandort	15
4.6. sonstige Merkmale	16
4.6.1. Grundstücksmerkmale	16
4.6.2. Gebäudemerkmale	17
4.6.3. Gebäudebeschreibung	18
4.6.4. Baubeschreibung	19
4.6.5. Beschreibung des Wohnungseigentums	20
4.6.6. Wohnflächenermittlung	21
5.0. Zusammenfassende Beurteilung	22
5.1. Gebäude- und Marktbeurteilung	22
5.2. Stärken-/Schwächenanalyse	22
6.0. Wertermittlung	23
6.1. Vorbemerkung	23
6.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
6.3. Vergleichswertermittlung	25
6.3.1. 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
6.3.2. Marktanpassung	30
6.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
6.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis	33
7.0. Verkehrswert	34
7.1. Zusammenfassung	34
7.2. Ergebnis	34
8.0. Fotodokumentation	36
 Anlage 1: Übersichtskarten	 38
Anlage 2: Katasterauszug	40
Anlage 3: selbst angefertigter Grundriss	41

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. - 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.

Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und werden bei dieser Wertermittlung gleichlautend verwendet. Es wurde kein Aufmaß vor Ort durchgeführt.
- Eine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen- und Maßangaben wird nicht übernommen. Eine anderweitige Nutzung der Werte als für den angegebenen Zweck ist nicht zulässig, dies gilt ebenso für die Ermittlung eines möglichen Instandsetzungsbedarfs, des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.
- Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund einer Inaugenscheinnahme.
- Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine Baustoff-, Boden-, Bauteil oder Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen oder zerstörende Untersuchungen ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie des zur Verfügung stehenden Materials erfolgte nur bezüglich Plausibilität. Leitungsbestandszeichnungen oder Revisionspläne standen nicht zur Verfügung, so dass Aussagen zu erdverlegten Leitungen nicht getroffen werden können.
- Das Gebäude steht entsprechend der vorgenannten Darstellung auf einem Flurstück. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und als richtig unterstellt.
- Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evt. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern/ Nutzern) gefährden.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evt. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Mündliche Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewähr übernehmen.
- Es kann im Gutachten bei einzelnen Rechenabläufen zu Rundungsungenauigkeiten kommen, die jedoch im Ergebnis keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben.

3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig, Tel.: 0341/ 49400
Beschluss vom:	06.01.2026
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	Eigentumswohnung Nr. 2, 2-Raum-Wohnung mit ca. 43 m ² , gelegen im Erdgeschoss eines 4-geschossigen Wohnhauses mit Baujahr um 1908, nebst Kellerraum Nr. 2
Ortstermin:	03.03.2026
Teilnehmer:	die unterzeichnende Sachverständige
zur Verfügung gestellte Unterlagen der Haus- verwaltung:	- Abrechnung der Instandhaltungsrücklage 2024 - Einzelwirtschaftsplan 2023 - Hausgeldabrechnung vom 05.09.2025 - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 08.08.2023, 24.10.2024 und 02.10.2025 - Schreiben der Hausverwaltung mit Aufforderung zur Beräumung der ETW Nr. 2 vom 09.02.2026 - Mietvertrag vom 27.07.2006 - Versicherungsurkunde vom 01.01.2026 - Email der Hausverwaltung vom 22.04.2026
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - Grundbuchauszug vom 30.03.2026 - Teilungserklärung vom 06.05.1994 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 09.03.2026 - online-Baulastenauskunft der Stadt Leipzig auf www.arcgis.com am 02.03.2026
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

wesentliche Literatur:

- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) i. d. F. v. 01.01.2023
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) i. d. F. v. 28.12.2024

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 2026
6. Preisspiegel des IVD 2025/2026
7. Stadt Leipzig, Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2025
8. Stadt Leipzig, Stadtdenkmalliste
9. Stadt Leipzig, FNP
10. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2025
11. Statistisches Landesamt 2025 oder Website der Kommune
12. Kröll, Hausmann- „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2015

3.1. Abkürzungsverzeichnis

1-R-Wohnung	Ein-Raum-Wohnung usw.
/a	pro Jahr
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
AN	Auftragnehmer
AG	Amtsgericht
AS	Anschlussstelle
ATP	Aufteilungsplan
AV	Auflassungsvormerkung
AZ.	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
BNK	Baunebenkosten
B-Plan	Bebauungsplan
bog	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWFK	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EBK	Einbauküche
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
Fb- Beläge	Fußbodenbeläge
Flst.	Flurstück
Flst. - Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GA	Gutachten
GS des GAA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grst.	Grundstück
Grst.- Größen	Grundstückgrößen
HP	Hochparterre
i. d. F. d. B.	in der Fassung der Bekanntgabe
i.d.F.	in diesem Fall
IHK	Industrie- und Handelskammer
IVD	Immobilienverband Deutschland
JRE	Jahresreinertrag
KF	Korrekturfaktor
KG	Kellergeschoss
KP	Kaufpreis
Lfd.- Nr.	laufende Nummer
LG	Landgericht
LK Leipzig	Landkreis Leipzig
LZS	Liegenschaftszinssatz
MAF	Markanpassungsfaktor
MAW	Mietausfallwagnis
MBR GmbH	Michael Bauer Research GmbH
MEA	Miteigentumsanteile
MFH	Mehrfamilienhaus
MV	Mietvertrag
MwSt.	Mehrwertsteuer

NF	Nutzflächenfaktor
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
NW	Nennweite
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
RA- Kanzlei	Rechtsanwaltskanzlei
RND	Restnutzungsdauer
SB	Spitzboden
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SS- Breite	Schutzstreifenbreite
STP	Stellplatz
SV	Sachverständiger
TG	Tiefgarage
UK	Umrechnungskoeffizient
uR	umbauter Raum
UR.-Nr.	Urkundennummer
V + E- Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VDE	Verband Deutscher Elektroinstallateure
VG	Vollgeschoss
VK-Datum	Verkaufsdatum
vSW	vorläufiger Sachwert
VW	Verkehrswert
WB	Waschbecken
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEG- Beschlüsse	Wohnungseigentümergeinschaftsbeschlüsse
Wfl.	Wohnfläche
WNfl.	Wohn-Nutzfläche
WP	Wirtschaftsplan
WSA	Wechselsprechanlage

4.0. Grundstücksmerkmale

4.1. Entwicklungszustand

4.1.1. städtebauliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens

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

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

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

Mit der nachfolgenden Tabelle erfolgt nunmehr eine Einschätzung der Bodenqualität.

Die einzelnen Qualitätsstufen der Baulandentwicklung haben folgenden ca. Baulandwertanteil:

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

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 gemäß vorliegendem Grundriss.

$$12,9 \text{ m} \times 13,00 \text{ m} + 5,6 \text{ m} \times 1,7 \text{ m} =$$

ca. 177 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.

$$177 \text{ m}^2 \times 5,0 =$$

$$\text{ca. } 885 \text{ m}^2$$

Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

$$\text{GRZ vorh} \quad \text{ca. } 177 \text{ m}^2 \quad / \quad 320 \text{ m}^2 = \quad 0,6$$

$$\text{WGFZ vorh} \quad \text{ca. } 885 \text{ m}^2 \quad / \quad 320 \text{ m}^2 = \quad 2,8 \quad > \quad 2,0 \text{ (gem. BRW- Karte)}$$

4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

4.3.1. Grundbuch

Grundbuchstand: 30.03.2026

Bestandsverzeichnis:

Grundbuchamt: Leipzig

Grundbuch von: Reudnitz

Blatt: 1675, Wohnungsgrundbuch

Lfd.- Nr. d. Grundstücke: 1

Gemarkung: Reudnitz

Miteigentumsanteil: 66/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstücks - Nr.: 392 o

Größe: 320 m²

Wirtschaftsart/ Lage: Gebäude- und Freifläche, Oststraße 102, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Sondernutzungsrechte: keine

Abteilung 1: lfd. Nr. 4 dem Gericht bekannt

Abteilung 2: lfd. Nr. 1-3 gelöscht

lfd. Nr. 4 Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 12.12.2025.

Abteilung 3: Eintragungen in Abt. 3 bleiben der Höhe nach unberücksichtigt, da diese den Preis und nicht den Wert beeinflussen.

Einschätzung

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

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

lfd. Nr. 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 Nachtrag wurde analysiert und in der Bewertung berücksichtigt:

Bewertungsobjekt	Wohnung Nr. 2 mit Kellerabteil Nr. 2
Lage der Einheit	Erdgeschoss links
Verteilung Kosten/Lasten	proportional nach MEA
Veräußerungs- beschränkungen	keine

4.3.3. öffentliches Recht

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:	Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen:	Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.
Denkmalschutz:	Die Denkmaleigenschaft nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz wirkt kraft Gesetzes, d.h. sie ist nicht von einer Listeneintragung abhängig. Neben Ergänzungen sind auch Streichungen von der Denkmalliste möglich, so dass in allen Zweifelsfällen eine Rückfrage beim Referat Denkmalschutz empfohlen wird. Das Gebäude ist in der Denkmalliste des Freistaates Sachsen unter Objekt-Nummer 09263235 verzeichnet. „Mietshaus in geschlossener Bebauung (bauliche Einheit mit Nr. 104); Klinkerfassade, farbig verglaste Treppenhausfenster, Stuckdecke und Wandverkleidung im Eingangsbereich, baugeschichtlich von Bedeutung“
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 02.03.2026 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

4.3.4. privates Recht

WEG- Verwaltung: dem Gericht bekannt

Zwangsverwalter: nicht bestellt

Beschlüsse: Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.10.2025 wurden keine Beschlüsse zu Instandhaltungsmaßnahmen gefasst, es steht jedoch ein Beschluss zur Sanierung der Vorder- und Rückfassade zwecks Behebung der Rissbildungen aus. Ein Angebot liegt noch nicht vor. Die Kosten werden seitens der Hausverwaltung auf ca. 30.000 € geschätzt. Es ist geplant die Kosten aus der Erhaltungsrücklage zu finanzieren.

Gebäudeversicherung: Das Objekt ist über eine Wohngebäudeversicherung versichert.

Mietverhältnis: Die Wohnung ist seit Juni 2025 leerstehend.

4.4. abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung/ abgabenrechtliche Verhältnisse: 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

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB
- Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- 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)	Bundesstraßen B2 ca. 1 km westlich, B 6 ca. 2,1 km nördlich BAB 14, AS Leipzig - Nordost ca. 6 km nordöstlich BAB 38, AS Leipzig - Südost ca. 8,5 km südlich Intercity Leipzig Hbf. ca. 2,7 km nordwestlich Flughafen Leipzig- Halle ca. 15 km nordwestlich
Fläche und Einwohnerzahl:	Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km ² , zum 31.12.2025 wohnten hier ca. 633.600 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 Auwald, der sich ca. 25 km vom Süden durch die Stadt nach Nordwesten erstreckt und in dessen Einzugsbereich attraktiver individueller Wohnungsbau dominiert, durchsetzt von großzügigen

mehrgeschossigen WGH. Neben einer Vielzahl von Gewerbegebieten mit günstigen Ansiedlungskonditionen sind auch noch einige 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 (02/2026): 9,0 %, das sind 0,6 %-Punkte mehr als zum Vergleichsmonat des Vorjahres

Haushaltsnettoeinkommen (2024): im Durchschnitt aller Haushalte 2.336 €/ Monat

4.5.2. Mikrostandort

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Reudnitz-Thonberg

örtliche Lage: Das Grundstück liegt ca. 2,5 km in östlicher Richtung vom Zentrum entfernt in der Oststraße.

begrenzt wird der Standort: nördlich durch den Fußweg der Straßenkante Oststraße
 südlich durch das Flurstück 815/a
 östlich durch das Flurstück 392/n
 westlich durch das Flurstück 392/p

Wohnlage: Gemäß Lageeinordnung zum Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage, die wie folgt klassifiziert ist:

- Geringe bis mittlere Entfernung zum Zentrum
- geschlossene Bauweise, hohe Baudichte
- geringe Entfernung zu Grünflächen (Alfred-Frank-Platz, ca. 100 m westlich)
- gute Anbindung an den ÖPNV
- gute Infrastruktur

umliegende Bebauung: Das Umfeld ist durch mehrgeschossige, geschlossene Blockrandbebauung mit sanierten Mehrfamilienhäusern teils mit Gewerbe in den Erdgeschosslagen gekennzeichnet.

innerörtliche Anbindung:	Der Hauptverkehr des Wohnumfeldes verläuft über die Oststraße und Prager Straße in das Stadtzentrum.
Straßenausbau:	asphaltierte Straße mit befestigten Fußwegen und teils straßenbegleitende Parkmöglichkeiten
Parken:	Parkmöglichkeiten sind straßenbegleitend vorhanden.
ÖPNV:	Straßenbahnverbindungen über die Riebeckstraße in ca. 500 m Entfernung, Busverbindung in ca. 150 m Haltestelle „Holsteinstraße“
täglicher Bedarf:	Läden befinden sich im näheren Wohnumfeld auf der Riebeckstraße.
Bildungsstätten:	alle Schulformen sind fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar
Himmelsrichtung:	Fenster nach Norden und Süden
Lagebeeinträchtigungen:	Immissionen
Immissionen:	innerstädtische Immissionen durch Individualverkehr
störendes Gewerbe:	nicht vorhanden

4.6. sonstige Merkmale

4.6.1. Grundstücksmerkmale

Grundstücksform:	Das Grundstück ist nahezu regelmäßig geschnitten.
Grundstücksabmessungen:	Breite ca. 13 m, Tiefe im Mittel ca. 25 m
Grundstücksart:	Reihengrundstück
Topographie:	Das Grundstück ist eben.
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung entlang der Straßenfronten, beidseitige Grenzbebauung durch die Giebelseiten
Baugrund:	auf Grund der Bebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt
Überschwemmungsgebiet:	Unter dem Link auf der Stadtseite von Leipzig http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/umwelt-und-natur-schutz/hochwasserschutz/gefahrenkarten oder bei der Stadt Leipzig können alle gefährdeten Überschwemmungsgebiete der Hochwasserstufen HQ25, HQ50, HQ150 und HQ200 durch die Flüsse Weiße Elster, Parthe und Pleiße eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt liegt in keinem gefährdeten Gebiet.

Ver- und Entsorgung: Das Grundstück liegt an einer Straße mit Fußwegen und ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Medien Elektrizität, Erdgas, 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 01.01.2024 kommen neue und verschärfte Anforderungen in Bezug auf Dämmung und Heizungsumstellung auf die Eigentümer zu. Sämtliche Anforderungen sind hier abrufbar:

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

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

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

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

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

Scheinbestandteile: Zu den Bestandteilen eines Grundstücks nach § 95 BGB gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt für ein Gebäude oder anderes Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist. Gemeint sind also Gebäude, die in Ausübung eines Rechts an diesem Grundstück wie Erbbaurecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbau vom Berechtigten mit dem Grund und Boden verbunden wurden, was jedoch nicht zutrifft. Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

Scheinbestandteil sind die Möbel und Einrichtung des früheren Mieters, die zu entsorgen sind.

Rechte: Rechte, die nach § 96 BGB mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks. Die Bestandseigenschaft schließt eine selbstständige Übertragung aus. Ein Recht ist nicht eingetragen.

Zubehör: Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen, Tiere oder Einrichtungsgegenstände, wie eine EBK verstanden. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden.

4.6.3. Gebäudebeschreibung

Zweckbestimmung: Mehrfamilienhaus, aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 10 Wohnungen

Geschosse: KG, EG, 3 OG, 1. und 2. Dachgeschoss,

eingeschossiger Anbau rückseitig

Aufteilung: KG Heizungsraum, Hausanschlussraum, Kellerräume
 EG – DG: jeweils 2 Wohnungen

Beeinträchtigungen: Denkmalschutz, Instandhaltungsstau

4.6.4. Baubeschreibung

Rohbau

Baujahr: um 1906 bis 1908
 Fundamente: vermutlich Beton
 Außenwände: Mauerziegel
 Innenwände: Mauerziegel, teilweise Gipskartonständerwände
 Decken: Holzbalkendecken, Keller: massiv
 Treppen: Kellertreppe massiv mit Ziegeln
 historisch aufgearbeitete Geschosstreppe mit Geländer in Holz mit Zwischenpodesten
 Sperrung: nicht erkennbar
 Dach: Mansarddach, Holzdachstuhl
 Dachaufbauten: Dachgaube

Ausbau

Fassade: straßenseitig: Putz- und Klinkerfassade mit Schmuckelementen
 rückseitig: Putzfassade mit Anstrich ohne WDVS
 Dachhaut: Dachziegel, Flachdach mit bituminösen Abdichtungsbahnen
 Dachentwässerung: Dachrinnen, Fallrohre verzinktes Blech
 Fußböden: Keller: Ziegel
 Treppenhauspodeste: Holz, Erdgeschoss: historisches Steinzeug
 Innenwandoberflächen: Treppenhaus mit Glattputz und historischem Anstrich, teils Decken-
 stuck
 Türen: Hauseingangstüren aus der Bauzeit in Holz mit Glasausschnitten
 Hofseitige Haustür aus Kunststoff
 Wohnungseingangstüren in Erd- und Obergeschossen aus der
 Bauzeit in Holz
 Fenster: Kunststofffenster mit Zweifachverglasung von 1994
 Balkone: rückseitig vier Balkone und drei Wintergärten
 Loggien: -

technische Gebäudeausstattung

Medien: Erdgas, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
 Heizung: Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Plattenheizkör-
 per mit Thermostatventilen
 Warmwasserversorgung: zentral über Heizung
 Elektroinstallation: von 1994, 230 V, in den Räumen mehrere Steckdosen und Licht-
 ausgänge in Abhängigkeit von den Raumgrößen
 Wasserinstallation: zentrale Versorgung über das öffentliche Netz
 Abwasserinstallation: zentrale Entsorgung über das öffentliche Netz
 Be-/ Entlüftungsanlage: ja, für innenliegende Bäder
 Wechselsprechanlage: ja
 Klimaanlage: nein
 Sprinkleranlage: nein

Alarmanlage: nein
 Aufzug: nein
 Rollläden/Schutzvorrichtung: Kellerfenster vergittert
 sonstige techn. Anlagen: -

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkone, Wintergärten
 Besonnung/ Belichtung: durchschnittlich, Nord-Süd-Ausrichtung
 Barrierefreiheit: bezeichnet zum Beispiel Rampen zu Haustüren, breite, rollstuhlgeeignete Türen, das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet, ein Aufzug ist nicht vorhanden
 Sanierung: 1994 Grundsanierung
 Allgemeinbeurteilung: mäßiger baulicher Zustand mit Instandhaltungsbedarf

Mängel/-schäden

Fassade: Risse am Zwerchgiebel, mäßiger Zustand der hofseitigen Fassade im Sockelbereich
 Kellerwände: vermutlich nicht funktionsfähige Horizontalsperre, Putzabplatzungen
 Balkone: Putzschäden an der Unterseite
 Innenwände Treppenhaus: Putzschäden am Eingangsbereich und zwischen den Wohnungseingängen in den Obergeschossen
 Anbau: Putzschäden

bauliche Außenanlagen

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

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

4.6.5. Beschreibung des Wohnungseigentums

Zweckbestimmung: Wohnungseigentum
 Vergleichswerte: 5 vergleichbare Verkaufsfälle aus dem Jahr 2025
 Lage im Haus: Die Wohnung liegt im Erdgeschoss links.
 Grundriss: 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, einem Wohnzimmer, Schlafzimmer, einer Küche und einem innenliegenden Bad. Alle Räume bis auf das Schlafzimmer gehen vom Flur ab. Der zugeordnete Keller befindet sich im Kellergeschoss und der Abstellraum auf halber Treppe.
 Wohnfläche: circa 43 m²

Wände:	Raufasertapete auf Putz, geweißt, Bad türhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	Raufasertapete auf Putz
Fußböden:	Flur: Laminat Wohnräume: Laminat Küche: Fliesen Bad: Fliesen
Innentüren:	einfache Futterrahmentüren
Sanitärausstattung:	Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Kalt-/Warmwasseranschluss mit separater Messeinrichtung, Lüfter
Rauchmelder:	vorhanden
Bodenkammer:	nein
Abstellraum:	im Keller und auf halber Treppe
Keller:	Holzplattenabtrennungen
Zustand der Wohnung:	Leerstand seit Juni 2025
Mängel/Schäden	
Instandhaltungsstau:	insgesamt stark verschmutzter Zustand von Wänden, Decken, Fußböden und allen Oberflächen, alle Räume stark vermüllt, Sanitärgegenstände sehr stark verschmutzt Funktionsfähigkeit der Armaturen in Bad und Küche kann eingeschränkt sein Keller und Abstellraum sind zu beräumen
Belichtung/Besonnung:	Wohnzimmer straßenseig Richtung Norden ausgerichtet Küche und Schlafzimmer hofseitig Richtung Süden ausgerichtet Bad innenliegend
Zubehör:	nicht vorhanden
Hausgeld:	Das Hausgeld beträgt für 2025 monatlich 237 € oder ca. 4,49 €/m ² Wohnfläche bezogen auf 43 m ² Wohnfläche.
Erhaltungsrücklage:	Die monatliche Rücklage beträgt für 2025 ca. 44 € für die Wohnung Nr. 2 p.a. bzw. ca. 1,02 €/m ² Wohnfläche p.a. Zum 31.12.2024 lag die Höhe der Erhaltungsrücklage bei 45.952,76 €.

4.6.6. Wohnflächenermittlung

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

Raum	Wfl. in m ²
Wohnen	16,7
Schlafen	10,1
Küche	8,5
Bad	4,3
Flur	3,7
Summe ca.	43,3

Die Wohnung verfügt über ca. 43 m² Wohnfläche.

5.0. Zusammenfassende Beurteilung

5.1. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage:	Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage. ÖPNV und Nahversorgung sind aufgrund der innerstädtischen Lage gut.
Bevölkerungsentwicklung:	positiv
Nachfrage:	Nach einem starken Rückgang der Kauffälle im Jahr 2023 ist im Jahr 2024 und 2025 wieder ein Anstieg der Transaktionen festzustellen.
Baulicher Zustand:	mäßiger baulicher Zustand mit Instandhaltungsstau
Energetische Eigenschaften:	Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden baujahrestypisch als durchschnittlich eingeschätzt.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Der Grundriss ist durchschnittlich. Alle Räume bis auf das Schlafzimmer gehen vom Flur ab. Das Bad ist innenliegend.
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

- positive Bevölkerungsentwicklung
- gute Infrastruktur

Schwächen

- innenliegendes Bad
- unberäumter, sehr stark verschmutzter Zustand
- Instandhaltungsstau vorhanden

6.0. Wertermittlung

6.1. Vorbemerkung

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

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

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

Definition des Verkehrswertes

nach Baugesetzbuch, § 194

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können

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

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

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

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

Im Ertragswertverfahren (§§27ff ImmoWertV21) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge oder wenn die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen

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

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

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

6.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Grundsätzliches Problem ist nunmehr die gleichzeitige Bewertung des Sondereigentums und der Anteile am Gesamtobjekt, denn alle Anteile des Gemeinschaftseigentums z.B. einer 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 ggfl. weitere Merkmale.

Es existiert ein umfangreicher Wiederverkaufsmarkt mit Vergleichsdaten. Der GS des GAA liegen 5 Kauffälle aus dem Jahr 2025 für Wohnungen im Ortsteil Reudnitz-Thonberg, 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 Wertermittlungsstichtag/ 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 Wohnfläche, um sie vergleichbar zu machen.

5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

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

Nr.	VK	Straße	BJ	DM	SanJ	Vf	Zi	B/T	Etage	Erw	KP €	Wfl. m²	KP €/m² Wfl.
1	Jan 25	Riebeckstraße	1910	ja	2000	verm.	2	unbekannt	OG	sjP	80.000	44	1.818
2	Jan 25	Köbisstraße	1895	ja	1995	verm.	2	nein	OG	p	100.000	52	1.923
3	Mrz 25	Crusiusstraße	1898	ja	1998	verm.	2	nein	DG	p	128.000	60	2.133
4	Mai 25	Köbisstraße	1895	ja	1995	verm.	2	nein	OG	p	120.000	51	2.353
5	Okt 25	A.-Schweitzer-Str.	1934	ja	1997	leer	2	Balkon	EG	p	91.500	43	2.128
	Mrz 26	Oststraße	1907	ja	1994	leer	2	nein	EG			43	

BJ	Baujahr
VK	Kaufdatum
DM	Denkmalschutz
Vf	Verfügbarkeit verm. – vermietet, leer – Leerstand
Zi	Zimmer
B/T	Balkon / Terrasse
Erw	Erwerber P – Privat, sjP – sonstige juristische Person
KP	Kaufpreis

Folgendes ist feststellbar:

Es handelt sich bei allen Kauffällen um Eigentumswohnungen im Wiederkauf, die in einem sanierten Altbau mit Baujahren zwischen 1895 und 1934 liegen.

Bei allen Kauffällen besteht Denkmalschutz.

Die Kauffälle liegen im Ortsteil Reudnitz-Thonberg.

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

Die Wohnflächen liegen zwischen 43 m² und 60 m², im Mittel bei 50 m².

Alle Kauffälle sind ohne Stellplatzanteil.

Die Kauffälle sind über alle Etagen verteilt.

1 Kauffall verfügt über einen Balkon.

Die Sanierungsjahre liegen zwischen 1995 und 2000.

Die vorläufige Kaufpreisspanne liegt zwischen 1.818 €/m² und 2.353 €/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.

Alle Vergleichskauffälle befinden sich in unterschiedlichen Richtwertzonen und werden hinsichtlich der Lagequalität wie folgt angepasst:

Kauffall 1: gleiche Richtwertzone, höhere Lärmimmissionen durch Straßenbahn; Wertung: 10% Aufschlag

Kauffall 2: andere Richtwertzone, Grünstreifen zur Riebeckstraße als Sichtschutz und Puffer zu Lärmimmissionen durch Straßenbahn; Wertung: keine Anpassung

Kauffall 3: andere Richtwertzone, ruhigere Verkehrslage, bessere Lage; Wertung: 15% Abschlag (5% wegen weniger Lärmimmissionen, 10% Abschlag wegen besserer Lage)

Kauffall 4: analog Kauffall 2

Kauffall 5: gleiche Richtwertzone, ruhigere Verkehrslage, Immissionen durch Brauerei (Geruch und Logistik); Wertung: 5% Aufschlag

2. Baujahr

Die Baujahre der Objekte sind ein wesentliches Vergleichskriterium. Die Kauffälle liegen in Häusern, die zwischen 1895 und 1934 errichtet wurden. Das Bewertungsobjekt wurde um 1907 errichtet. Zu-/ Abschlüsse erfolgen deshalb nicht.

3. weitere Merkmale

Verfügbarkeit

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

Die zu bewertende Wohnung ist bezugsfrei. Für die Vergleichskauffälle, die vermietet sind, wird in Anlehnung an die Daten des GAA ein Aufschlag von 15% vorgenommen.

Lage im Haus

Die Vergleichsobjekte sind über alle Geschosse verteilt. Das Bewertungsobjekt liegt im Erdgeschoss. Die Auswertung der Kaufpreise, differenziert nach Geschosslage für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, sanierter Altbau, ohne Stellplatzanteil ergibt einen um rd. 3% höheren Kaufpreis in den Obergeschossen im Vergleich zum Erdgeschoss. Die Abweichung zwischen Erd- und Dachgeschoss liegt bei ca. 1% und ist zu vernachlässigen. Für die Vergleichskauffälle mit Lage im Obergeschoss erfolgt ein Abschlag von 3%.

Größe

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 43 m² und 60 m². Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 43 m². Es handelt sich bei allen Vergleichsfällen um 2-Raum-Wohnungen. Die Kauffälle sind somit gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Eine Anpassung erfolgt nicht.

Balkon/ Loggia/ Terrasse

Balkon und/ oder Loggia wirken sich auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung überwiegend werterhöhend aus. Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen Balkon. Eine Vergleichswohnung ist mit Balkon ausgestattet. Hier wird ein Abschlag von 5% vorgenommen.

Stellplatz

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

Inventar

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

Jahr der Sanierung

Die Sanierungsjahre der Vergleichskauffälle liegen zwischen 1995 und 2000. Das Bewertungsobjekt wurde 1994 saniert. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

5.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes

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

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

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

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

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

Allgemein wird unterstellt, dass Vergleichspreise eines Teilmarktes (oder Gesamtmarktes) in Form einer Normalverteilung streuen. Immobilienkaufpreise weisen aber üblicherweise eine

große Streubreite auf (Ausreißer), in der sich jeweilige Interessenlagen und Verhandlungsspielräume der Vertragsparteien widerspiegeln.

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

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

Die Standardabweichung s wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Darin sind:

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

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

3- Sigma- Regel

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr.	Straße	KP €/m² Wfl.	Anp. Lage	Anpassung Verf.	Anpassung Lage im Haus	Anp. Balkon	angepasster KF €/m² Wfl.
1	Riebeckstraße	1.818	1,10	1,15	0,97	1	2.231
2	Köbisstraße	1.923	1,00	1,15	0,97	1	2.145
3	Crusiusstraße	2.133	0,85	1,15	1,00	1	2.085
4	Köbisstraße	2.353	1,00	1,15	0,97	1	2.625
5	A.-Schweitzer-Straße	2.128	1,05	1,00	1,00	0,95	2.123

arithmetisches Mittel	in €/m²					2.242
Standardabweichung s	in €/m²					221
einfaches Intervall $y \pm s$	in €/m²	Minimum		2.021	Maximum	2.463
doppeltes Intervall $y \pm 2s$	in €/m²	Minimum		1.800	Maximum	2.684
Variationskoeffizient V						0,10

Das arithmetische Mittel beträgt 2.242 €/m².

Die doppelte Standardabweichung liegt bei 442 €/m², d.h. dass ca. 95% aller Kauffälle in einer Spanne zwischen 1.800 €/m² und 2.684 €/m² liegen. Alle Kauffälle liegen innerhalb dieser Spanne. Bei einem Variationskoeffizienten von 0,10 kann der statistische Mittelwert gut als Vergleichspreis verwendet werden.

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt

$$2.242 \text{ €/m}^2 \times 43 \text{ m}^2 = 96.406 \text{ €} \quad \text{ca.} \quad \mathbf{96.400 \text{ €}}$$

6.3.2. Marktanpassung

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

Der marktangepasste Vergleichswert beträgt:

$$96.400 \text{ €} \times 1,0 = \quad \text{ca.} \quad \mathbf{96.400 \text{ €}}$$

6.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

1. abweichende Erträge

2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau
3. unorganische Struktur, Raumaufteilung
4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand
5. Risikoabschlag
6. Zubehör/ Scheinbestandteile*
7. Baulasten*
8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2* des Grundbuchs

und werden wie folgt berücksichtigt:

Anmerkung:

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

6.3.3.1 abweichende Erträge

Die Wohnung steht leer. Eine zeitnahe Vermietung zu marktüblichen Konditionen ist nach Beräumung möglich.

6.3.3.2 Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bausubstanz-, Bauschaden- oder Holzschutzgutachten. Dafür sind andere Sachverständige hinzuzuziehen. Eine Wertermittlung muss sich auf augenscheinliche und für die Wertfeststellung notwendige Mindesteinschätzungen zum Bauzustand beschränken, ferner ob und in welchem Umfang Schäden, Mängel und Verschleiß erkennbar sind und mit welchem geschätzten Aufwand sie behoben werden können.

Unterlassene Instandhaltung bewirkt regelmäßig eine Verkürzung der wirtschaftlichen RND.

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

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

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

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

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

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

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

Gemeinschaftseigentum

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

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

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

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

Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.10.2025 wurden keine Beschlüsse zu Instandhaltungsmaßnahmen gefasst, es steht jedoch ein Beschluss zur Sanierung der Vorder- und Rückfassade zwecks Behebung der Rissbildungen aus. Ein Angebot liegt noch nicht vor. Die Kosten werden auf ca. 30.000 € geschätzt. Es ist geplant die Kosten aus der Erhaltungsrücklage zu finanzieren.

Sondereigentum

In der Wohnung wurde folgendes festgestellt:

Es ist ein insgesamt stark verschmutzter Zustand von Wänden, Decken, Fußböden und allen Oberflächen festzustellen. Alle Räume sind stark vermüllt. Die Sanitärgegenstände sind sehr stark verschmutzt. Die Funktionsfähigkeit der Armaturen in Bad und Küche kann eingeschränkt sein. Wohnung, Keller und Abstellraum sind zu beräumen.

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

Badsanierung in einfachem Standard:	pauschal	7.500 €
Beräumung von Wohnung, Keller und Abstellraum:	pauschal	2.000 €
Erneuerung der Bodenbeläge:	pauschal	3.400 €
Malern:	pauschal	1.100 €
Erneuerung verschlissener Teile, Reinigung und sonstiges:	pauschal	1.000 €
Summe		15.000 €

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

ist nicht erkennbar

6.3.3.4 wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

ist nicht erkennbar

6.3.3.5 Risikoabschlag

Die erhobene Instandhaltungsrücklage von 1,02 €/m² ist sehr niedrig und nicht marktüblich. Nach der II. Berechnungsverordnung sind 14,40 €/m²/a anzusetzen. Damit besteht das Risiko, im Fall einer größeren Instandsetzungsmaßnahme zu einer Sonderumlage herangezogen zu werden. Ich berücksichtige deshalb unter Beachtung des Objektzustandes einen Risikoabschlag in Höhe von 5% vom marktangepassten Vergleichswert, dies entspricht:

96.400 € x 5,0% = 4.820 € ca. **4.800 €**

6.3.3.6 Zubehör/ Scheinbestandteile

sind nicht vorhanden

6.3.3.7 Baulasten

nicht vorhanden

6.3.3.8 wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs

sind nicht vorhanden

6.3.3.9 Zusammenfassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau Sondereigentum ETW 2	- 15.000 €
Risikoabschlag Instandhaltung Gemeinschaftseigentum	- 4.800 €
Summe	- 19.800 €

6.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis

vorläufiger Vergleichswert		96.400 €
Marktanpassung	0%	0 €
boG		- 19.800 €
Vergleichswert		76.600 €

7.0. Verkehrswert

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 **76.600 €** 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 03.03.2026 der Wert des

**66/1.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück Oststraße 102, 04317 Leipzig,
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung**

auf

77.000 € (in Worten: Siebenundsiebzigttausend Euro)

vorbehaltlich verdeckter Mängel und Altlasten geschätzt.

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

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

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

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

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

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 03.03.2026 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 24.04.2026

8.0. Fotodokumentation

Vorderansicht



Rückansicht



Hauseingang



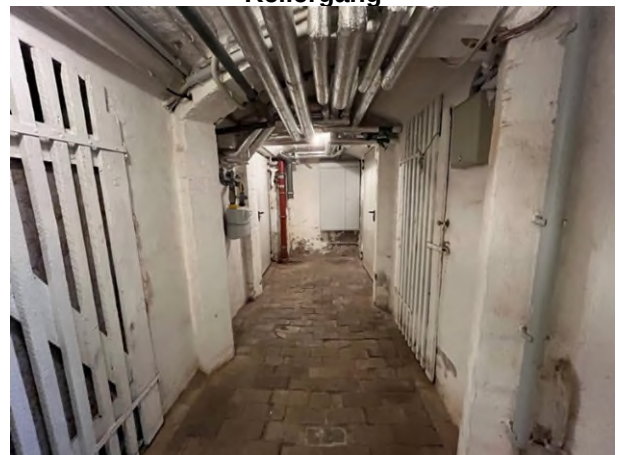
Innenhof



Anbau im Innenhof



**Gemeinschaftseigentum
Kellergang**



**Gemeinschaftseigentum
Treppenhaus**



**Gemeinschaftseigentum
Treppenhaus**



**Gemeinschaftseigentum
Schäden am Giebel**



**Gemeinschaftseigentum
Schäden im Eingangsbereich**



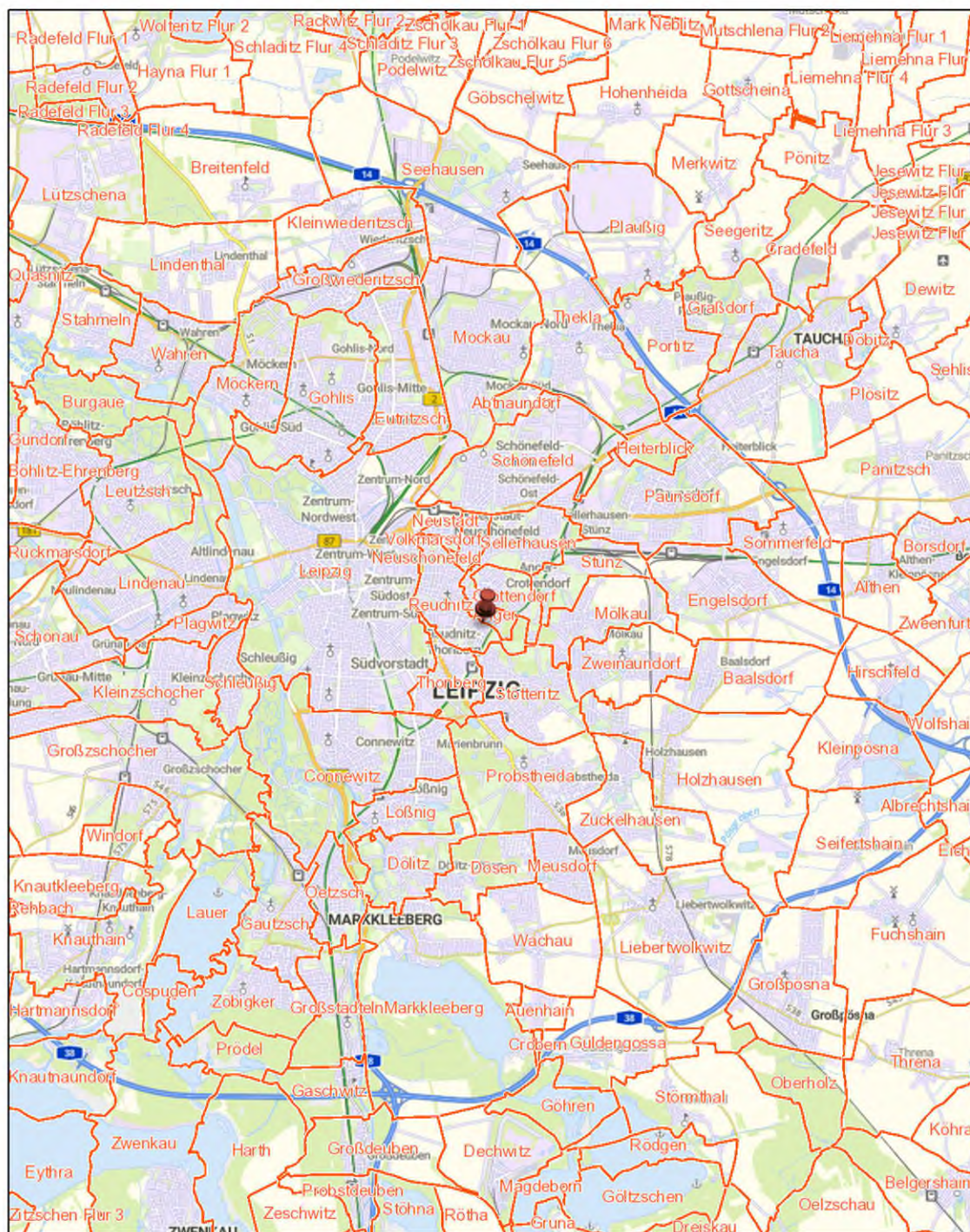
**Gemeinschaftseigentum
Schäden im Bereich Hofausgang**



**Gemeinschaftseigentum
Schäden im Treppenhaus**



RAPIS Übersichtskarte



 **sachsen.de**
RAPIS
Raumplanungsinformationssystem

RAPIS Übersichtskarte

Kartenauszug aus RAPIS vom 02.03.2026

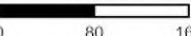


 **sachsen.de**
 **RAPIS**
 Raumplanungsinformationssystem

 Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 03/2026),
 Landesdirektion Sachsen

 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
 Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2026, dl-de-by-2-0
 DTK-250 © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de-by-2-0

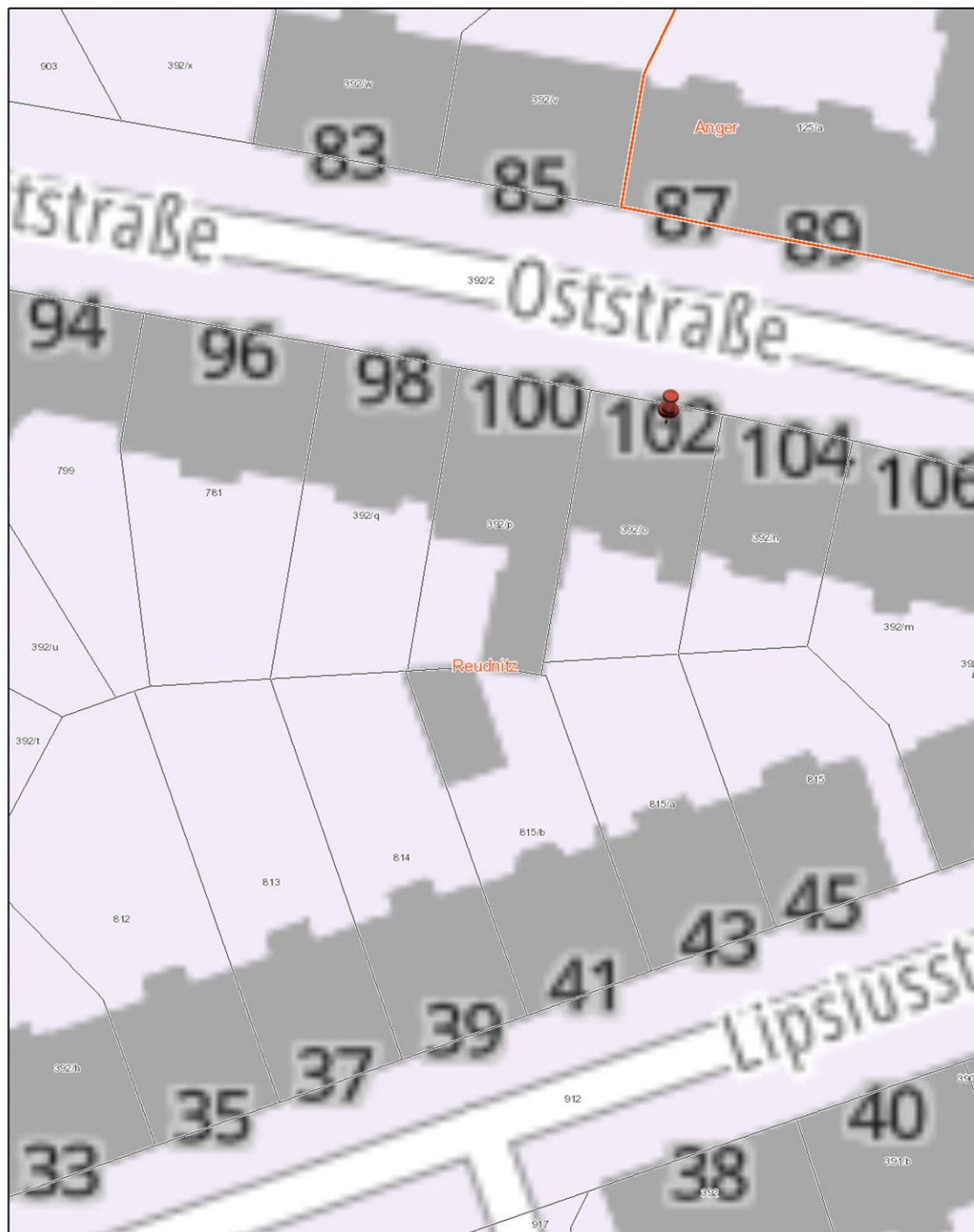
1:5.000


 80 160
 m

Anlage 2: Katasterauszug

RAPIS Katasterauszug

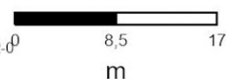
Kartenauszug aus RAPIS vom 02.03.2026



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 03/2026),
Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2026, dl-de/by-2.0
DTK-250 © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2.0

1:500



Anlage 3: selbst angefertigter Grundriss