

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Nordsachsen und Elbe-Elster

Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 467 K 353/25

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB)
des im Grundbuch von Reudnitz, Blatt 5402 eingetragenen
41,294/1.000-Miteigentumsanteils (SE Nr. ⑭) an dem Grundstück

Kippenbergstraße 8a, 04317 Leipzig / Reudnitz



Gutachten Nr.:
T-26/10

Gutachten vom:
05.05.2026

Auftragserteilung:
05.02.2026

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
27.04.2026

Gutachten bestehend aus:

- Textteil: 41 Seiten
- Anlagen: 16 Seiten

Ausfertigung:

Nr. 3 von 3
(zwei Printversionen, ein elektronisch signiertes Exemplar)

Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 27.04.2026

rd. 169.000,00 Euro

(i. W. einhundertneunundsechzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- ohne mögliches Zubehör (Einbauküche u. a.; S. 28)



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	4
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
2.3	Ortstermin	5
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	6
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	7
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	8
3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	9
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten.....	12
4	Tatsächliche Eigenschaften	17
4.1	Lage	17
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	18
4.3	Nutzung.....	19
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	19
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	28
5	Verkehrswertermittlung	29
5.1	Vorbemerkungen	29
5.2	Verfahrenswahl.....	29
5.3	Wertigkeit des Miteigentumsanteils	29
5.4	Vergleichswertermittlung	30
5.5	Ertragswertermittlung	31
5.6	Ergebniswürdigung	38
5.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	40
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	40
7	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	41
8	Anlagen	41

1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang

Bewertungsobjekt: Kippenbergstraße 8a, 04317 Leipzig / Reudnitz; GBA Leipzig, GB von Reudnitz, Bl. 5402, BV-Nr. 1, 41,294/1.000-MEA an Gem. Reudnitz, Flst. 417/f (740 m²), verb. mit dem SE Nr. ⑭

Ortstermin / Stichtag: 27.04.2026

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten

öffentlich-rechtlich: Erhaltungssatzung, Denkmalschutz

privatrechtlich: tats. Eigenschaften im KG tw. vom ATP abweichend, ZV-Vermerk, Überbau Erker, Mietvertrag mit 60,53 m² WFL

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung: ortsüblich (Eckgrundstück)

Nutzung:

- WEG-Anlage: MFH, weithin Fremdnutzung
- SE Nr. ⑭: vermietet (NKM = 9,27 Euro / 62 m² WFL)

Kurzbeschreibung:

- WEG-Anlage: MFH-Eckgrdst., 740 m²; Bj. 1905, Sanierung 2008, insg. 19 WE, KG/4 VG/ausgeb. DG, normaler Zustand
- SE Nr. ⑭: 3. OG Mi. li., 2-RW mit Küche, Flur und Bad/WC o. Fe., ca. 62 m² WFL, kein Balk., Kellerabteil, kein Kfz-Stp.

*Zubehör /
Scheinbestandt.:*

- mögl. Zubehör: Einbauküche, gering Badeinrichtung
- mögl. Scheinbestandteile: ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung

SE Nr. ⑭ (Blatt 5402): **rd. 169.000,00 Euro**
(i. W. einhundertneunundsechzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- ohne mögliches Zubehör (Einbauküche u. a.; S. 28)

WFL [m ²]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m ²]	mögl. NKM [Euro/m ²]	RoVV
62	169.000,00	2.726	9,00	25,2

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

lfd. Nr. 2: Vermerk Zwangsversteigerung: ohne



2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

*Grund der
Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 467 K 353/25 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 29.01.2026 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung im Rahmen des gen. Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens - auch auszugsweise - bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsgericht
Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig

Auftragnehmer:

Herr Christoph Herzog, Markt 5, 04860 Torgau / Elbe
von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter
SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grund-
stücken

Datum der Beauftragung: 05.02.2026 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
27.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)	27.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

*geschlechterspezifischer
Hinweis:*

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit gelten sämtliche Personenbezeichnungen gleichermaßen für alle Geschlechter.

2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Kippenbergstraße 8a, 04317 Leipzig / Reudnitz

Amtsgericht:	Leipzig	Grundbuch:	Reudnitz	Blatt:	5402
---------------------	----------------	-------------------	-----------------	---------------	-------------

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Reudnitz	417/f	Gebäude-/ Freifläche, Kippenbergstraße 8a	740 m ²
Gesamtfläche				740 m ²

Sondereigentum (SE)

MEA	verbunden mit dem
41,294/1.000	- SE an den Räumen der Wohnung samt Kellerraum je Nr. ⑭ laut Aufteilungsplan (ATP) - Sondernutzungsrechte (SNR) sind zugewiesen (Terrassen und Gärten für SE Nr. 1 und 2) wg. Gegenstand und Inhalt ... wird auf die Bewilligung vom 23.08.2007, 30.01.2008, 31.03.2008 (... URNr.: R 2158/07, R 549/08) Bezug gen. ...

Abteilung I

Ifd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1a	1	gelöscht
1b	1	..., geb. ..., eingetragen am 27.05.2009

Abteilung II

Ifd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 467 K 353/25); eingetr. am 18.12.2025

Abteilung III

grds. ohne Beachtung

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

2.3 Ortstermin

Durchführung: Antragsteller und -gegner wurden mit Schreiben vom 06.02.2026 um Mitteilung zu den vorliegenden Grundstücksunterlagen und Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Infolge ausgebliebener Rückmeldungen wurde vor Ort der WEG-Verwalter und über diesen der Nutzer / Mieter recherchiert. Mit Letzterem konnte der Ortstermin für Montag,

den 27.04.2026, 11.00 Uhr vereinbart werden, wozu die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 12.03.2026 geladen wurden.

Teilnehmer:

- Mieter SE Nr. ⑭
- Sachverständiger

Besichtigungsumfang:

Besichtigt wurden

- das SE Nr. ⑭ (Wohnung und Kellerraum),
- die gemeinschaftlichen Flächen (Treppenhaus, Fahrradraum (EG), Kellergang und Heizungsraum; nicht jedoch Technikraum und Raum "Gashaushanschluss" (KG)) sowie
- die von außen sichtbaren Bauteile und der Hof.

Dokumentation:

Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät. Ferner wurden zur Verifizierung der Flächen 36 Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.

Fotoaufnahmen:

Der Mieter wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung und Verwendung (auch Internet) von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:

-

*vom Sachverständigen
eingeholte Informationen:*

- /1/ Stadtverwaltung, Vermessungsamt, 11.02.2026
 - Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2.000)
 - Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- /2/ Grundbuchamt, 11.02.2026
 - Grundbuchauszug Blatt 5402
 - UR R 2158/07 (48 Seiten)
 - Eigenurkunde vom 30.01.2008 (1 Seite) nebst Abgeschlossenheit / ATP vom 25.01.2008 (10 Seiten, ohne Kellergeschoss)
 - UR R 0549/08 (3 Seiten)
- /3/ schriftl. Leitungsauskunft Trink-/ Abwasser, 16.02.2026
- /4/ schriftl. Baulastenauskunft vom 17.02.2026
- /5/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 17.02.2026
- /6/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 05.03.2026 (Planungsrecht, kommunale Wärmeplanung)

- /7/ fernmdl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 19.03.2026
- /8/ schriftl. und fernmündl. Auskünfte WEG-Verwaltung, 09.03.2026, 30.04.2026 und 05.05.2026:
 - Nachweis Wohngebäudeversicherung
 - Protokolle ETV vom 26.04.2023, 14.06.2024, 13.08.2025, 24.04.2026
 - Einzel-Wirtschaftsplan 2025, 2026
 - Einzel-Hausgeldabrechnung 2024, 2025
 - Abrechnung Rücklage 2025 / Plan Rücklage 2026
 - Energieausweis vom 20.02.2019
 - Information Sonderumlagen
 - Information Zahlungszuverlässigkeit der Eigentümergemeinschaft / Hausgeld-Rückstände
 - Information Putzrisse Fassade
 - Information Überbau Erker
 - Sondereigentumsverwaltung und Kontakt Mieter
 - Zahlungszuverlässigkeit Mieter
 - Mieterkautionsnachweis
- /9/ fernmdl. Mitteilung Mieter, 10.03.2026
- /10/ Bauakteneinsicht, Kommunalverwaltung, 07.04.2026
- /11/ zum Ortstermin eingesehene Unterlagen des Mieters (Mietvertrag)
- /12/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 28.04.2026
- /13/ fernmdl. Mitteilung Grundbuchamt zum Auskunftsersuchen des SV vom 27.04.2026, 04.05.2026
- /14/ schriftliche Mitteilung Grundbuchamt zum Überbau, 05.05.2026

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

- /15/ Geoportal Sachsenatlas
(<https://geoportal.sachsen.de/>)¹
- /16/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen
(<https://www.boris.sachsen.de/>)
- /17/ Denkmalkarte /-liste Sachsen
(<https://www.lfd.sachsen.de/denkmalliste.html>)

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2025.
- [2] *unbesetzt*

¹ <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?statelid=712a9922-4d02-4042-aa99-224d02304206>

- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [4] **Bevölkerungsvorausschätzung 2023:** Amt für Statistik und Wahlen Leipzig.
- [5] **Monitoringbericht Wohnen 2025:** hrsg. von der Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, Leipzig, November 2025.
- [6] **Grundstücksmarktbericht Stadt Leipzig, 01.01.2026:** Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig, Leipzig, 26.02.2026.
- [7] **Leipziger Mietspiegel 2025-2027:** Stadt Leipzig, Sozialamt, Leipzig 2025.
- [8] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html).
- [9] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Wohnimmobilien, Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen ..., 3. VJ 2025, erschienen am 23.12.2025.
- [10] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch (i. d. F. vom 03. November 2017).

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (i. d. F. vom 14. Juni 2021).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch (i. d. F. vom 02. Januar 2002).

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Feb. 2005.

DIN 283: DIN 283 Bl. 2, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Ausgabe Feb. 1962.

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme-/ Kälteerzeugung in Gebäuden (i. d. F. vom 08. August 2020).

SächsBO: Sächsische Bauordnung (i. d. F. vom 11. Mai 2016).

SächsNRG: Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (i. d. F. vom 04. Juli 2023).

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 20.09.2023.

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vom 14. Juli 2021).

WärmeschutzV: Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (vom 16.08.1994).

WoFlV: Wohnflächenverordnung (i. d. F. vom 25. November 2003).

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Stand vom 19. Dezember 2022).

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung (i. d. F. vom 12. Oktober 1990).

3 Rechtliche Gegebenheiten

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, sind entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich zu werten. Für die Richtigkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewährleistung übernommen werden.

Die für die Bewertung notwendigen Einschätzungen der rechtlichen Gegebenheiten kann der Sachverständige i. d. R. nicht abschließend leisten. Bei abweichenden Beurteilungen der Rechtsfragen ist ggfl. die Modifizierung der Wertermittlung nötig.

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

belastende Eintragungen

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /3/:

"... Grundstück: Kippenbergstraße 8a, Leipzig
Kataster: Gemarkung Reudnitz, Flurstück 417/f
... auf Ihre Anfrage vom 06.02.2026 wird mitgeteilt, dass im
Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig für das o.g. Grundstück
keine Eintragung vorhanden ist."

begünstigende Eintragungen

Das Bewertungsobjekt begünstigende Eintragungen (an Fremdgrundstücken) im Baulastenverzeichnis sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht bekannt. In der Wertermittlung wird grds. ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme formelle / materielle Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen unterstellt.

Die bei der Kommunalverwaltung eingesehene Bauakte enthält drei Bände /10/:

- 1903 - 1941: Baugenehmigung "Neubau Wohnhaus" vom 18.08.1904 / 19.10.1904 / 01.04.1905; Baugenehmigung "Einbau einer Dachwohnung" 04.04.1914 / 26.11.1920; u. a. m.
- 1960 - 2008: Abbruchgenehmigung "Schlachthaus" vom 16.09.1960, Befundbericht "Holzerstörung durch Anobienbefall ... Erdg. links" vom 31.08.1965²; Baugenehmigung Einbau einer "Gasheizung" vom 11.12.1995; Baugenehmigung "Sanierung Mehrfamilienhaus mit DG-Ausbau, Auf-

² Schreiben vom 05.03.1968: "Die erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden von der Fa. ... ausgeführt."

- zugseinbau, Balkonabriss und Balkonanbau, Nutzungsänderung Gewerbe zu Wohnraum im EG" vom 17.01.2008 (Baubeginnsanzeige vom 21.08.2007: Baubeginn am 30.06.2008; Anzeige der Aufnahme der Nutzung vom 19.12.2008: Nutzungsaufnahme zum 01.01.2009); u. a. m.
- ab 2007 (sic!): Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.01.2008 auf Antrag vom 20.08.2007

Bauplanungsrecht / Satzungen:

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /6/:

"... Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB.

Das o. g. Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im E-Amtsblatt Nr. 09/2021 der Stadt Leipzig, ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Das o.g. Grundstück befindet sich weiterhin im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung "Medienstadt", bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt 13/91 am 24.11.1991.

Das o.g. Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, einer Entwicklungs-, Gestaltungs- oder anderen planungsrechtlich relevanten Satzung.

...

Die kommunale Wärmeplanung der Stadt Leipzig liegt im Entwurf vor und wird bis spätestens 30.06.2026 vom Stadtrat beschlossen. Das Grundstück liegt demnach im Fernwärmebestands- bzw. verdichtungsgebiet. Entsprechend des Transformationsplans der Leipziger Stadtwerke wird Fernwärme bis voraussichtlich 2038 klimaneutral. Die Gebietsdarstellung der kommunalen Wärmeplanung hat strategisch-informellen Charakter und entfaltet keine rechtliche Außenwirkung.

Diese städtebauliche Auskunft beinhaltet lediglich allgemeine Aussagen zur planungsrechtlichen Situation des Grundstückes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Auf dem o.g. Grundstück bzw. in der näheren Umgebung befinden sich denkmalgeschützte Gebäude/ Strukturen. ..."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt Denkmalschutz mit /5/:

"... Grundstück: Kippenbergstraße 8a, 04317 Leipzig

... das Wohnhaus auf dem oben genannten Grundstück ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) in der jeweils gültigen Fassung und unterliegt den Bestimmungen

dieses Gesetzes. An seiner denkmalgerechten Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse."

Die öffentlich einsehbare Denkmalkarte enthält folgende Angaben /17/:

"... **Kurzcharakteristik:** Mietshaus in geschlossener Bebauung in Ecklage; mit Läden, Putzfassade mit Erkern, Stuck im Eingangsbereich, baugeschichtlich von Bedeutung

Datierung: 1904 (Mietshaus) ..."

Wasserrecht:

Zu wasserrechtlichen Belangen wurde im Sachsenatlas /15/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Danach ist das Grundstück nicht von wasserrechtlichen Beschränkungen betroffen.

Naturschutzrecht:

Naturschutzrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas /15/ nicht offenkundig; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht vom Naturschutz betroffen ist.

Altlasten:

Nach fernmdl. Auskunft ist das Grundstück weder unter der postalischen Adresse noch unter der Katasterbezeichnung im Altlastenkataster der Stadt Leipzig registriert. Nach dz. Kenntnisstand ist deshalb von Altlastenfreiheit auszugehen /7/.

Abgabensituation:

Rückständige oder konkret absehbare Erschließungsbeiträge (§ 127 BauGB), Beiträge und Abgaben für die Herstellung oder den Ausbau sonstiger Erschließungsanlagen (Hausanschlusskosten, Baukostenzuschüsse) sowie sonstige Beiträge und Abgaben sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Andere rückständige öffentliche Lasten, wie am Bewertungsobjekt lastende Steuern, sind gleichfalls ggfl. zusätzlich zur Wertermittlung zu beachten.

Für diese Wertermittlung wird von einem abgabenfreien Zustand ausgegangen; mögliche Abgaben sind daher zusätzlich zu beachten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben zur Abgabensituation wird nicht übernommen.

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

3.2.1 grundbuchgesicherte Rechte / Lasten

Abt. II: Keine wertrelevanten Eintragungen (s. Abschnitt 2.2).

Abt. III: Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke: Nach schriftlicher Mitteilung des Grundbuchamts /14/ ist am Straßenflurstück 418 (Kippenbergstraße, Grundbuch von Reudnitz Blatt 1409) eine Grunddienstbarkeit (Grenzüberbauungsrecht) zugunsten des hier relevanten Grundstücks gesichert. Die betreffende Eintragungsbewilligung (URNr. 270/2008) vom 28.02.2008 regelt:

"... § 2 Grunddienstbarkeit, Haftung

1. ... als Eigentümerin des Flurstücks 418 der Gemarkung Reudnitz bestellt hiermit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 417f der Gemarkung Reudnitz folgende Grunddienstbarkeit:

Die ... [Eigentümerin] duldet die Überbauung einer Teilfläche des Flurstücks 418 der Gemarkung Reudnitz mit einem Erker. Die betroffene Teilfläche, auf die die Ausübung der Grunddienstbarkeit beschränkt ist und deren Lage den Vertragsparteien bekannt ist, ergibt sich aus dem als Bestandteil dieses Vertrages anliegenden Lageplan (Anlage). Die Teilfläche ist mit den Buchstaben A, B, C, D, E, F, A gekennzeichnet. Die Ausübung durch Dritte wird gestattet.

2. Der Berechtigte verpflichtet sich zur Löschung der Grunddienstbarkeit, soweit in einem gerichtlichen Verfahren rechtskräftig festgestellt wird, dass für den Überbau eine Erklärung i. S. d. § 912 BGB gegenüber dem Grundbuchamt ausreicht. Die ... [Eigentümerin] erklärt vorsorglich, dass dem Überbau des Straßenbereiches gemäß § 912 BGB nicht widersprochen wurde bzw. nicht widersprochen wird. ...

"... § 3 Entgelt / Kosten

Eine Gegenleistung gegenüber der ... [Eigentümerin] wird nicht geschuldet.

Alle durch diese Urkunde veranlassten Gerichts- und sonstigen Kosten trägt der Berechtigte. Dies gilt auch für die etwaige Löschung des Rechts im Grundbuch. ..."

Das Recht wird indirekt in der Wertermittlung berücksichtigt, indem von Legalität der überbauten Gebäudeteile ausgegangen wird.

Andere dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident; konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

3.2.2 Teilungserklärung (TE)

Teilungserklärung (TE): Das Grundstück wurde 2007 / 2008 im Zshg. mit der Sanierung des Gebäudes nach § 8 WEG in die Wohnungseigentume Nr. 1 bis 19 aufgeteilt.

Die Bewilligungen vom 23.08.2007, 30.01.2008, 31.03.2008 (URNr.: R 2158/07, R 549/08) enthalten die Teilung (Anlage 1), die Gemeinschaftsordnung (Anlage 2), eine Baubeschreibung (Anlage 3) sowie den ATP. Die Gemeinschaftsordnung regelt u. a.:

"§ 5 - Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Raumeigentum ist ... veräußerlich und vererblich.
2. Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters. Der Wohnungseigentümer ist jedoch verpflichtet, die Veräußerung dem Verwalter schriftlich anzuzeigen. ...

§ 7 - Lasten und Kosten

Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und der Verwaltung der Eigentumswohnanlage tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nicht die Eigentümerversammlung einen anderen Verteilungsschlüssel beschließt oder nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

1. Die Heizungs- und Warmwasserkosten des Sondereigentums werden zu 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer und die übrigen 30% nach der Heizfläche, die Kaltwasserkosten über Wassermengenzähler abgerechnet.
2. Von den Verwalterkosten entfällt auf jedes Raumeigentum ein gleicher Teil ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteils.
3. Für Glasschäden, die im Bereich seines Sondereigentums entstehen, haftet jeder Sondereigentümer alleine, auch soweit es sich um Gemeinschaftseigentum handelt.

§ 11 - Eigentümerversammlung

... Das Stimmrecht bestimmt sich nach der Größe der Miteigentumsanteile. ..."

Im Kellergeschoss wurde festgestellt, dass die tatsächlichen Eigenschaften vom Aufteilungsplan (ATP) teilweise abweichen. Bspw. sind im Bereich des nach ATP Kellerabteils Nr. 4 tatsächlich Mülltonnen gestellt; die Kellerabteile Nr. 12 und 13 sind tatsächlich verschlossene Technikräume; der Fahrradraum im KG (mit Außentür zum Hof) ist tatsächlich ein Kellerabteil.

Sondernutzungsrechte (SNR):

Sondernutzungsrechte (SNR) bestehen nach Grundbuchauszug und Teilungserklärung wie folgt:

"§ 15 - Sondernutzungsrechte

Es werden folgende Sondernutzungsrechte begründet:

1. Die vor der Wohnung Nr. 1 befindliche Terrasse incl. Treppe, Im Aufteilungsplan mit „SN 1 Terrasse“ bezeichnet, wird dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 1 als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Der Gartenanteil, im Erdgeschoßplan mit "SN 1 Garten" bezeichnet, wird ebenfalls dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 1 als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Die jeweils anderen Sondereigentümer sind von der Nutzung dieser Terrasse und des Gartenanteils ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

2. Die vor der Wohnung Nr. 4 befindliche Terrasse incl. Treppe, Im Aufteilungsplan mit „SN 2 Terrasse“ bezeichnet, wird dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 4 als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Der Gartenanteil, im Erdgeschoßplan mit "SN 2 Garten" bezeichnet, wird ebenfalls dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 4 als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Die jeweils anderen Sondereigentümer sind von der Nutzung dieser Terrasse und des Gartenanteils ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

3. Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, die ihnen zugewiesenen Flächen allein auf ihre Kosten und unter völliger Freistellung der Gemeinschaft zu unterhalten."

3.2.3 Eigentümergemeinschaft / Verwaltungssituation

Die Eigentümergemeinschaft (ETG) besteht nach Liegenschaftskataster /1/ aus verschiedenen Wohnungseigentümern; Mehrheitseigentum besteht nicht.

Nach den vorliegenden Eigentümerprotokollen (ETP) der Jahre 2023, 2024, 2025 und 2026 /8/ werden in den Eigentümerversammlungen (ETV) übliche Verwaltungsangelegenheiten und übliche Instandhaltungsmaßnahmen (u. a. Reparatur Aufzug, "Wasserschaden an der Zimmerdecke des Erkers der Wohneinheit Nr. 13 Über dem Schadbereich liegend ist die Dachfläche des Erkers.") diskutiert. Besondere Aufwendungen und Vorkommnisse wie z. B. Hausgeldrückstände oder Sonderumlagen werden nicht thematisiert.

3.2.4 Hausgeld und Erhaltungsrücklage

Das Hausgeld für die Wohnung Nr. ⑭ beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2026 /8/:

	Jahr		Monat
	Gesamtkosten	WE Nr. ⑭	WE Nr. ⑭
umlagefähig	51.660,00 Euro	1.950,98 Euro	162,58 Euro
nicht umlagefähig	16.310,00 Euro	742,56 Euro	61,88 Euro
Erhaltungsrücklage	14.000,00 Euro	578,12 Euro	48,18 Euro
Gesamt	81.970,00 Euro	3.271,66 Euro	272,64 Euro

Der Wirtschaftsplan sieht das monatliche Hausgeld daher mit (rd. 225,00 Euro zzgl. 48,18 Euro =) 273,18 Euro vor. Die Grundsteuer ist hierin nicht enthalten.

Nach Hausgeldabrechnung / Abrechnung Rücklage 2025 beträgt die Erhaltungsrücklage (ER) zum 31.12.2025 insgesamt 90.070,60 Euro /8/.

Lt. Wirtschaftsplan werden 14.000,00 Euro/Jahr zugeführt, d. h. 9,55 Euro/Jahr und je 1.465,80 m² Wohnfläche lt. Bauakte.

Auf Anfrage zu Sonderumlagen teilt der WEG-Verwalter mit /8/:

"Sonderumlagen sind nicht beschlossen und derzeit auch nicht konkret absehbar."

Zur Zahlungszuverlässigkeit der Eigentümergemeinschaft teilt der WEG-Verwalter mit /8/:

"Zur Zahlungszuverlässigkeit der Eigentümergemeinschaft liegen keine negativen Erkenntnisse vor; maßgebliche Hausgeldrückstände sind nicht bekannt."

3.2.5 Miet-/ Pachtverträge

Das Sondereigentum Nr. ⑭ ist vermietet und wird über den WEG-Verwalter verwaltet /8/.

Der vor Ort eingesehene Mietvertrag vom 15./19.05.2025 lässt sich wie folgt zusammenfassen /11/:

Vermieter:	... [Antragsgegner]
Mietbeginn:	"§ 3 Mietzeit, Kündigung 1. Das Mietverhältnis beginnt nach Übergabe durch den Vormieter bzw. Bezugsfertigkeit der Räume am 01.06.2025 und läuft - Vertrag auf bestimmte Zeit: Die Vertragsparteien verzichten auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags bis zum 31.05.2026. Die Parteien nehmen diesen Verzicht wechselseitig an. Nach dieser Laufzeit wird der Vertrag auf unbestimmte Zeit fortgeführt. ..."
Mietsache:	"§ 1 Mietgegenstand ... 1. Die Wohnung Nr. 14, im 3. Obergeschoss , nämlich 2 Zimmer, Küche, incl. Einbauküche, Bad mit Wanne und den wohnungszugehörigen Kellerraum (unentgeltlichen Nutzung).

	2. Folgende Einrichtungsgegenstände: Spiegel über dem Waschtisch, Toilettenpapierhalter, Handtuchhalter, Einbauküche"
Miethöhe / NK-VZ:	"§ 2 Miete- und Betriebskostenteilzahlung, Mieterhöhung 1. Die Miete beträgt monatlich für ... a) die Wohnung mit ca. 60,53 m² (Miteigentumsanteil 41,294/1.000stel € 575,00 3. [sic!] Auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser hat der Mieter mit dem jeweils fälligen Mietzins eine Vorauszahlung in Höhe von € 90,00 zu leisten. ... 4. Die monatliche Vorauszahlung für die übrigen Betriebskosten wird auf € 90,00 vereinbart. ..."
Mietkaution:	"§ 24 Sicherheitsleistung Der Mieter hat Sicherheit in Höhe von zwei Monatsgrundmieten zu leisten. Diese ist vom Mieter auf einem von ihm bei einer öffentl. Sparkasse oder Bank eingerichteten Sonderkonto mit dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Frist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen sind jährlich zuzuschlagen. ..."

In Sachen Mietkaution hat der Mieter zum Ortstermin erklärt, seine Sicherheit als Mietkautionsbürgschaft bzw. Mietkautionsversicherung erbracht und nicht in Form eines Sparbuchs oder in bar geleistet zu haben. Der WEG-Verwalter liegt einen entsprechenden Nachweis vor /8/.

Zur Bonität des Mieters teilt der WEG-Verwalter mit /8/:

"Der Mieter gilt als zuverlässig, es sind keine Rechtsstreitigkeiten anhängig oder bekannt."

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

Bundesland: Freistaat Sachsen, Gemeinde: Kreisfreie Stadt Leipzig, Stadtbezirk Südost, Stadtteil Reudnitz-Thonberg

Die Kreisfreie Stadt Leipzig liegt im Westen des Freistaats Sachsen und ist infrastrukturell hervorragend überregional angebunden. Die Stadt übernimmt die Funktionen eines Oberzentrums. Wirtschafts- (BIP, Bruttoinlandsprodukt) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) je Einwohner sind bundesweit unterdurchschnittlich³:

	Leipzig, Kreisfr. Stadt	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	46.947 €	41.944 €	38.624 €	49.525 €
VEK je EW	23.683 €	25.137 €	25.746 €	28.452 €

Das starke Wachstum auf dem Leipziger Immobilienmarkt hat mit der Coronakrise einen deutlichen Dämpfer erfahren. In den letzten Jahren zeigt sich der Markt insgesamt stabiler: Kaufpreise steigen moderater, die Mieten etwas stärker, da weiterhin Wohnraum fehlt und der Leerstand niedrig ist. Überregional ist die Großstadt Leipzig weiterhin vergleichsweise günstig, weshalb Investoren ein hohes Wachstumspotenzial sehen. Die Stadt verzeichnet weiterhin ein vorrangig auf deutliche Wanderungsgewinne zurückzuführendes Bevölkerungswachstum ([4], S. 50 ff.; [5], S. 4):

Bevölkerungsentwicklung (Stadt Leipzig)	
03.10.1990	560.387 Einwohner
31.12.2001	493.052 Einwohner
31.12.2024	632.562 Einwohner
Prognose für 2030	ca. 639.100 Einwohner
Prognose für 2040	ca. 664.000 Einwohner

Mikrolage (Anlage 2):

Der Stadtteil Reudnitz-Thonberg gilt als gefragter Stadtteil im Leipziger Osten. Er profitiert vor allem von der zentrumsnahen Lage, vielen sanierten Altbauten, einer jungen, studentischen und kreativen Bewohnerstruktur sowie Grünflächen wie dem Lene-Voigt-Park. Die Nachfrage nach Wohnungen ist hoch, die Leerstände relativ gering und gleichzeitig sind die Preise noch moderater als in den teuersten Vierteln

³[1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2023; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2023.

der Stadt. Der beliebte Stadtteil wird zunehmend als angespannt auf dem Wohnungsmarkt wahrgenommen.

Kennziffern der innerörtlichen Wohnlage [5]		
Einwohnerentwicklung (2019 - 2024)	Stadt	+ 5,1 %
	Stadtteil	+ 5,0 bis 7,5 %
Durchschnittsalter (2024)	Stadt	42,3 Jahre
	Stadtteil	35 bis 40 Jahre
Ø Nettokaltmiete (Bestandsmieten 2023)	Stadt	6,88 €/m ²
	Stadtteil	7,10 - 7,70 €/m ²
Ø Nettokaltmiete (Angebotsmiete, 2024)	Stadt	9,26 €/m ²
	Stadtteil	9,80 - 10,80 €/m ²
Anteil der Arbeitslosen im erwerbsfähigen Alter (2024)	Stadt	6,4 %
	Stadtteil	5,0 bis 7,5 %
Anteil der SGB II-Leistungsempfänger an bis 65-Jährigen (2024)	Stadt	10,7 %
	Stadtteil	5,0 bis 10,0 %

Das relevante Grundstück liegt in der Gemarkung Reudnitz, und zwar in einer ruhigen Seitenstraße des Täubchenwegs und somit ca. 1,8 km Luftlinie östlich des Stadtzentrums. Baulich und funktional ist das Umfeld homogen (Mehrfamilienwohnhäuser in Blockrandbebauung der Gründerzeit); in der nahen Umgebung liegen der Reudnitzer Park (urspr. Friedhof) und der Lene-Voigt-Park (urspr. Eilenburger Bhf.).

Versorgungs- und öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Geschäfte, kulturelle und ärztliche Einrichtungen oder öffentlicher Personennahverkehr (Straßenbahnhaltestelle ca. 300 m entfernt, Innenstadt in ca. 8 Minuten zu erreichen) befinden sich in der nahen Umgebung.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an zwei öffentlich befahrbare Verkehrsflächen (Kippenbergstraße, Wittstockstraße), die Tempo-30-Zonen sind. Die Erschließung ist gesichert.

Quartiersübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

Grundstücksgestalt
(Anlage 2):

unregelmäßiges Eckgrundstück, jedoch regelmäßiges Bau-
feld, ebene Topografie

Grenzverhältnisse:

geschlossene Bauweise / Blockrandbebauung, zur Kippen-
bergstraße grenzständig, zur Wittstockstraße Vorgarten

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund⁴

Erschließung: Straßenart /-ausbau: kommunale Straßen, Seitenstraßen mit Erschließungsfunktion, Tempo-30-Zone, Fahrbahn mit Asphalt, Parkmöglichkeiten in den Straßen, beidseitig Gehwege, Begrünung, guter Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Erdgas)

4.3 Nutzung

Nutzung: Das 1905 errichtete MFH wurde 2007/2008 in 19 Wohnungseigentume aufgeteilt, wobei zwei Läden im Erdgeschoss umgenutzt wurden. Die Nutzung erfolgt im geringen Umfang durch die Miteigentümer, weit überwiegend aber sind die Wohnungen vermietet; Leerstand ist nicht erkennbar.
Die gegenständliche Wohnung Nr. ⑭ ist seit 2025 vermietet (s. Abschnitt 3.2.5).

4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist; in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Bauteilbeschädigende Untersuchungen und Funktionsprüfungen (z. B. der Heizung und der Fenster) sowie bauphysikalische, chemische u. ä. Untersuchungen (z. B. Feuchtigkeitsmessungen) oder energetische Untersuchungen (z. B. gemäß § 71 GEG) wurden nicht durchgeführt.

Baumängel /-schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenso wenig durchgeführt, wie Überprüfungen der bautechnischen Anforderungen (Statik, Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz). Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen allgemein anerkannten Regeln der Technik und sonstigen Vorschriften (DIN etc.) entsprechen.

⁴ Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt; in der Wertermittlung werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne (besondere) Grundwassereinflüsse unterstellt. Aufgrund mehrjährig vorhandener Bebauung kann von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.

4.4.1 Mehrfamilienhaus (gemeinschaftliches Eigentum)

Gebäudeart und -konstruktion

<i>Art des Gebäudes:</i>	MFH in Reihe, Eckgebäude, Vierspänner, insg. 19 WE (davon urspr. zwei Läden), KG, EG als Hochparterre, drei Obergeschosse, nachträglich ausgebaut DG
<i>Baujahr:</i>	1905
<i>Modernisierungen:</i>	2008: "Sanierung Mehrfamilienhaus mit DG-Ausbau, Aufzugseinbau, Balkonabriss und Balkonanbau, Nutzungsänderung Gewerbe zu Wohnraum im EG" (nach Bauaktenlage Baubeginn 30.06.2008 und Nutzungsaufnahme zum 01.01.2009)
<i>Außenansicht:</i>	straßenseitig: Putzfassade, Schmuck-/ Gliederungselemente, zwei Erker zzgl. ein Eckerker, Mansarddach; hofseitig: schlichte Putzfassade
<i>Konstruktion:</i>	Konstruktionsart: massiv / konventionell aus dem Bj.; Fundamente: Streifenfundamente; Außen-/ Innenwände: Vollziegelmauerwerk a. d. Bj., außen 51 cm (1. OG), 38 cm (2. + 3. OG), 25 cm (DG); Geschossdecken: KG mit Kappengewölbe (Bereich ehem. Läden abgesenkt), sonst baujahresübliche Holzbalkendecken mit Einschub und Füllung; Dach: Mansarddach und pultförmiges Oberdach als Plattformdach, Dachstuhl von 1905, zur Straße Dachziegel von 2008, sonst Bitumenbahnen auf Vollschalung, Wärmedämmung von 2008
<i>Energieeffizienz:</i>	52,3 kWh/(m ² a) Energieverbrauchskennwert inkl. Warmwasser (Energieausweis vom 20.02.2019), lt. bauaktenkundigen Wärmeschutznachweis von 05/2008 Primärenergiebedarf i. H. v. 109,42 kWh/(m ² a)
<i>Gebäudemaße, Nutz-/ Wohnfläche:</i>	Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) beträgt nach Aktenlage 2.011 m ² . Die Traufhöhe liegt ca. 15,6 m über Gelände, die Firsthöhe ca. 18,4 m. Die bauaktenkundige Gesamtwohnfläche beträgt 1.465,80 m ² .

Ausführung und Ausstattung

<i>insgesamt:</i>	Der Ausbau datiert auf das Bau- und Modernisierungsjahr und ist mittleren Standards: ▪ Bodenbeläge: Fliesen (Hochparterre; vorwiegend a. d. Bj.), Parkett (Treppenabsätze), Ziegelfußboden (KG) ▪ Wand-/ Deckenbekleidungen: Putz / besserer Anstrich (Treppenhaus), ohne Putz (KG)
-------------------	---

- Fenster: Holzfenster a. d. Bj. mit Einfachverglasung (Treppenhaus), Holzfenster von 2008 mit zweifacher ISO-Verglasung (KG)
- Türen: Hauseingang als aufbereitete / denkmalgerechte Holzfüllungstür a. d. Bj., zweiflüglig, Glaseinsätze, Oberlicht; Hoftür ähnlich, jedoch einflüglig; Wohnungseingangstüren bis 3. OG als aufbereitete / denkmalgerechte Holzfüllungstüren a. d. Bj., zweiflüglig, Fenstereinsätze mit Vergitterung, Einfachverriegelung; Holzlattentüren von 2008 (Kellerabteile), Stahlfeuerschutztüren (Technikräume u. a. KG)
- Treppen: Vollholztreppe a. d. Bj.
- Elektrik: mittlerer Standard, Klingel-/ Sprechanlage ohne Videofunktion, RWA-Anlage
- Wärmeerzeuger: gebäudezentral, Gaszentralheizung von 2008, wandhängender Heizkessel (*Viessmann Vitodens 200, WB2B*) und Warmwasserspeicher von 2022 (*Cosmo CSHL 500_B, "Herstelldatum [yyymm]: 2204"*)

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einricht.: Außentreppen zum Hof (Stahl, Bj. 2008), drei Erker, hofseitig sechs Balkone (Stahl, Bj. 2008), DG-Wohnungen mit Dachausschnitten /-terrassen, Mansarde mit zahlreichen kleineren Gauben, Schornstein (Heizung); Personenaufzug (KG bis DG, Fabkr. Schindler, Bj. 2008, 400 kg bzw. 5 Personen)

Bes. Ausbauten: EG, ebenerdiger Raum des ehem. Eckladens: (kleiner) Fahrradraum (erscheint für die Größe des Hauses nicht ausreichend)

Raumaufteilung / Nutzfläche

Raumaufteilung: Die Raumaufteilung entspricht nicht exakt dem ATP, da im Kellergeschoss eine abweichende Raumanordnung festgestellt wurde (z. B. Mülltonnenraum anstelle Kellerabteil Nr. 4; Kellerabteile Nr. 12 und 13 sind Technikräume; Fahrradraum im KG ist tats. Kellerabteil). Gemeinschaftliche Nebenräume außer den Technikräumen bestehen nur als von der Straße begehbarer Fahrradraum (ebenerdiger Raum des ehem. Eckladens; Nutzfläche nicht aktenkundig).

Das Kellergeschoss ist über den Personenaufzug, den Zugang zum Treppenhaus und durch einen separaten / treppenlosen Eingang vonseiten der Wittstockstraße

aus erreichbar. In Bereich des Straßenzugangs sind die Mülltonnen untergestellt.

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

*erkennbare
Baumängel /-schäden⁵:*

Außenansicht

- vertikale Putzrisse über die gesamte Gebäudehöhe (gesichtet v. a. an der Straßenfassade), vielfach zwischen Fensterbänken /-stürzen
- eine äußere Fensterlaibung im SE Nr. 4: starker Putzriss / Putzabplatzung an der Anschlussstelle zum Fenster; erkennbar Beiputz schadhaft)
- Vandalismusschäden (Straßenfassade mit umfangreichen Graffiti-Schäden)

Innenansicht

- Putzschäden im Sockelbereich (Ausblühungen / Abplatzungen; z. B. im Bereich der Hoftür oder im Fahrradraum (EG))
- Oberflächen Holzböden im Treppenhaus stark abgenutzt

Innenansicht

Der WEG-Verwalter teilt auf Befragen zu Baumängeln und den Putzrisen an der Fassade mit /8/:

"Baumängel sind nicht bekannt. Hinsichtlich der Putzrisse an der Fassade bestehen keine weitergehenden Erkenntnisse. Ein Dachdecker ist jedoch bereits mit einer Maßnahme beauftragt (ca. 5.000 €)."

Eigentümerprotokoll 24.04.2026

Im gen. ETP wird unter TOP 6 "Sonstiges" zum Thema Graffiti genannt /8/:

"Weiterhin berichtet ... über die mittlerweile überdimensionierten Graffitis an der Hausfassade. Diese seien für die Entfernung durch den Hausmeisterdienst zu groß. Hierzu erklärt ..., dass bereits ein Angebot bei ... angefordert wurde. Zukünftig erhält die Hausverwaltung in regelmäßigen Zeitabständen seitens des Verwaltungsbeirates eine Mail mit dem aktuellen Zustandsbericht der Fassade in Bezug auf neue Graffitis, um rechtzeitig reagieren und diese entfernen lassen zu können."

*sonstige
Baumängel /-schäden:*

Verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt.

⁵ Baumängel /-schäden sind insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren und einen Instandhaltungsrückstau darstellen. Gegebenenfalls verdeckte / nicht überprüfbare Mängel und Schäden sind zusätzlich zu beachten. Schäden im geringen Ausmaß, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung, Alterung, Witterung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude befindet sich in einem normalen baulichen und grds. gepflegten Zustand, wenngleich leichter Instandhaltungsrückstau besteht. Der energetische Standard erscheint altbautypisch bis einfach.

Der Ausbau- und Ausstattungsstandard ist zeitgemäß, genügt jedoch keinen gehobenen Ansprüchen. Die Sanierung erscheint durchschnittlich ausgeführt.

4.4.2 Außenanlagen und sonstige Anlagen (gemeinschaftliches Eigentum)

Außenanlagen:

Ver-/ Entsorgungsleitungen: ohne (direkt in das Gebäude einbindend)

Hof-/ Wegebefestigungen: nicht nennenswert

Einfriedungsanlagen: Vorgarten mit besserem Stahlzaun nebst Tor (Bj. 2008), im Hof nicht nennenswert

n. bauliche Außenanlagen: Vorgarten mit einfacher Bepflanzung, Hof mit einfacher Bepflanzung (ggfl. u. a. SNR-Bereiche)

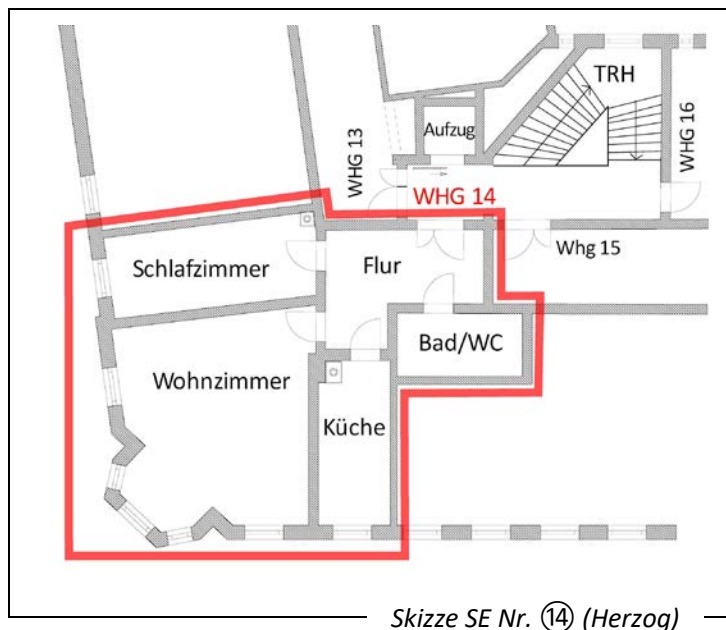
Allgemeinbeurteilung: Die sichtbaren Außenanlagen vermitteln einen wenig umfangreichen und latent ungepflegten Eindruck.

Der Hof ist teilweise exklusiv durch die Wohnungen SE Nr. 1 und 4 genutzt; es existiert aber auch eine größere Gemeinschaftsfläche im hinteren Bereich (vorrangig Spielanlagen und Grillplatz), der übrigens zum Grundstück Wittstockstraße Nr. 4 nicht abgegrenzt ist.

4.4.3 Sondereigentum Nr. ⑭ (Blatt 5402)

Lage, Art und Nutzfläche

- Lage im Gebäude:** 3. Obergeschoss Mitte rechts (n. Treppenhausansicht); unmittelbar ggü. dem Aufzug, Ausrichtung zur Straße (Ecklage)
- Art des Sondereigentums:** Wohnungseigentum
- Raumaufteilung:** 2-Raum-Wohnung mit Küche, fensterlosem Bad/WC und Flur; Wohnzimmer als Eckzimmer mit Erker nach Süden und Westen:



Außerhalb der Wohnung existieren zur ausschließlichen Nutzung ein Kellerabteil. Zur gemeinschaftlichen Nutzung existiert im Wesentlichen lediglich ein (kleiner) Fahrradraum im EG (ebenerdiger Raum des ehem. Eckladens); der Rest sind Technikräume u. ä.

- Nutzfläche:** Die Wohnfläche beträgt lt. Mietvertrag ca. 60,53 m².
Die Wohnfläche nach Abgeschlossenheitsbescheinigung (AB) und eigenen Vor-Ort-Maßen beträgt⁶:

	AB /10/	Vor-Ort-Maße
Wohnzimmer	24,20 m ²	23,9 m ²
zzgl. Erker	-	3,1 m ²
zzgl. Erker (als Loggia 50 %)	1,43 m ²	-
Schlafzimmer	11,52 m ²	11,7 m ²
Küche	8,07 m ²	7,9 m ²
Bad/WC	4,98 m ²	5,5 m ²

⁶ Eigene Berechnungen (nach WoFIV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

Flur	10,33 m ²	10,2 m ²
gesamt	60,53 m²	62,3 m²
	rd. 61 m²	rd. 62 m²

Aktenlage und eigene Vor-Ort-Maße weichen voneinander ab, was u. a. auf die Anrechnung der Fläche des Erkers auf die Wohnfläche zurückzuführen ist. Die Abweichung von rd. 1 m² bewegt sich in einer Größenordnung, die im wohnungswirtschaftlichen Bereich regelmäßig als geringfügig einzustufen ist.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsobjekts maßgeblich. Entscheidend ist somit die am Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene und nachvollziehbar ermittelte Wohnfläche. Das bei der Ortsbesichtigung durchgeführte Aufmaß ergab eine Wohnfläche von rd. 62 m². Diese Fläche bildet daher die Grundlage der Bewertung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwendung der tatsächlich festgestellten Wohnfläche von 62 m² ausschließlich Bewertungszwecken dient. Eine Änderung der in der Teilungserklärung geregelten Miteigentumsanteile, Stimmrechte oder Verteilungsschlüssel der Wohnungseigentümergeinschaft ist hiermit nicht verbunden. Diese richten sich weiterhin nach den bestehenden grundbuchlichen und gemeinschaftsrechtlichen Regelungen.

Die Nutzfläche des Kellerabteils ist nicht aktenkundig, und beträgt nach eigenem Vor-Ort-Maß ca. 12,8 m².

Raumhöhe:

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen ca. 2,67 m (Wohnzimmer).

Ausbau

Bodenbeläge:

mittlerer Standard von 2008 (Fertigparkett, Küche und Bad mit stark farbigen Fliesen (braun, Mittelformat))

Wand-/

Deckenbekleidungen:

mittlerer Standard von 2008 oder später;

Wände: Raufasertapeten, Bad mit Fliesensockel, Küche mit Fliesenpiegel (Kleinforma

Fenster:

mittlerer Standard von 2008;

Holzfenster, vorwiegend Stulpflügel, Oberlicht mit Kippfunktion, zweifache ISO-Verglasung (06.08.08 083 SG DG Chemnitz ... SZR 18 ... SGG Climaplust Ultra N),

Fensterbänke aus Kunststein (innen) und Metall (außen); Fensterbankhöhe über Oberkante Fußboden 0,70 cm (gemessen im Wohnzimmer), Absturzgitter

Türen:

Wohnungseingangstür: aufbereitete / denkmalgerechte Holzfüllungstür a. d. Bj., zweiflüglig, Fenstereinsätze mit Vergitterung, Einfachverriegelung, Türblatt und Fenster nicht fest schließend / mit viel Spiel, Futterzarge;

Zimmertüren: einfacher Standard von 2008 (Röhrenspantüren weiß, glatte Oberflächen, Futterzargen)

Elektroinstallation:

mittlere Ausstattung von 2008 (Sicherungskasten mit FI-Schalter und Kippsicherungen, 1 Lichtauslass je Raum, Deckenspots im Flur, ausreichende Anzahl Abnahmestellen, Türgegensprechanlage (ohne Videofunktion), Zwangsentlüftung im Bad, Installation unter Putz)

Sanitärinstallation:

mittlere Ausstattung von 2008 (Wanne (Kunststoff), Waschbecken, Wand-WC, weiße Sanitärobjekte, Vorwandinstallation, Waschmaschinenanschluss)

Hinweis: Der Waschmaschinenstellplatz zw. Wand und WC-Vorbaumodul ist grds. regulär breit (60 cm), allerdings schränken die Anschlüsse (Wasser nebst Hahn / Abwasser) die Stellfläche ein. Ggfl. kann die Waschmaschine nur beschränkt gestellt werden; zum Zeitpunkt der Besichtigung war die Waschmaschine nicht in der vorgesehenen Nische gestellt.

Heizung / Warmwasser:

mittlere Ausstattung von 2008;
Erzeugung gebäudezentral (Gas), Flachheizkörper (Bad ohne Handtuchradiator), Thermostate, Installation über Putz in Sockelkanälen, Warmwasser zentral

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einricht.: Erker

Bes. Ausbauten: ohne

Wirtschaftliche Wertminderung, Besonnung / Belichtung

Wirtsch. Wertminderungen: ohne

Besonnung / Belichtung: üblich bis großzügig

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare

Baumängel /-schäden⁷:

- Fertigparkett partiell mit Oberflächenschäden und in den Stößen Wasserschäden o. ä. (Bereich Erker)
- Wohnungseingangstür wärme- und sicherheitstechnisch unzeitgemäß
- Einkürzung Wohnungseingangstür (infolge der Fußbodenerhöhung im Rahmen der Gebäudesanierung (Gussasphalt o. ä.)) ästhetisch streitbar
- in der Küche Fußbodendehnungsfuge unfachmännisch / ästhetisch mangelhaft (wohl von einem Vormieter in Eigenleistung wg. gerissener Fuge gezogen)

sonstige

Baumängel /-schäden:

Der Mieter moniert:

- geringer Wasserdruck
- Telefonverkabelung lt. Telekommonteur unüblich einfach / mangelhaft (z. B. unfachmännische Kabelverbindungen; anstatt 250 MB/s nur 100 MB/s)
- laut anderen Mietern im Hause teils Laufgeräusche aus den darüber liegenden Wohnungen wahrnehmbar; im SE Nr. (14) nicht der Fall, jedoch laut Aussage des Nutzers unter dem SE Nr. (14), d. h. im SE Nr. 10 deutlich wahrnehmbar; im Haus hieße es, die Trittschalldämmung wurde teilweise nicht eingebracht

(Andere) Verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Die Wohnung vermittelt einen normalen Eindruck. Der Ausbau datiert überwiegend auf 2008 und genügt normalen Wohnraumanforderungen; die Sanierung erscheint teils kostensparend und anspruchslos ausgeführt (z. B. Wohnungseingangstür, Zimmertüren, Heizungs-läufe in Sockelkanälen, kein Handtuchradiator im Bad). Als Besonderheit existiert ein Erker in Ecklage mit reizvollem Ausblick.

Der Grundriss ist für 1 bis 2 Personen geeignet. Die Wohnung ist nur zur Straße ausgerichtet.

Außerhalb der Wohnung existiert ein Kellerabteil zur ausschließlichen Nutzung. Gemeinschaftlich nutzbar ist v. a. ein Fahrradraum im EG sowie der Hof.

⁷ s. FN 5.

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

mögliches Zubehör:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (§ 97 BGB). Sie stehen in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Eine detaillierte Aufnahme und Wertung möglichen Zubehörs ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Wertermittlung; die Angaben werden nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit geleistet. Mögliches Zubehör ist nicht Bestandteil der Wertermittlung und ggfl. zusätzlich zu beachten.

a) **Einbauküche**

Lt. Mietvertrag und Mieter ist eine Einbauküche Bestandteil der Mietsache. Diese besteht aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff, Spüle, Geschirrspüler (60 cm, AEG GHE622DB4, PNC 91...), Kühl-Gefrier-Kombination (Gorenje HZI2026 - RFI4208W, 145 / 48 l Nutzinhalt), Glaskeramikkochfeld, Einbau-Backofen (Gorenje EV 431-D644M), Unterbau-Mikrowelle sowie Dunstabzug.

Anschaffungskosten und Zeitpunkt sind nicht bekannt und werden mit ca. 2.500,00 Euro und 2008 angenommen; der Geschirrspüler erscheint neueren Datums. Der Zustand ist augenscheinlich wenig gepflegt.

Die steuerrechtliche Nutzungsdauer beträgt zehn Jahre (BFH Urteil v. 03.08.2016 - IX R 14/15). Den Zeitwert schätzt der Sachverständige daher und ohne detaillierte Ermittlungen mit (2.500,00 Euro / 10 J. Nutzungsdauer × symbolisch 1 J. RND) rd. 250,00 Euro.

b) **Spiegel über dem Waschtisch, Toilettenpapierhalter, Handtuchhalter**

Laut Mietvertrag und Mieter sind des Weiteren "Spiegel über dem Waschtisch, Toilettenpapierhalter und Handtuchhalter" zur Mietsache gehörig.

Den Zeitwert dessen schätzt der Sachverständige o. detaillierte Ermittlungen symbolisch mit 1,00 Euro.

mögliche Scheinbestandteile: Scheinbestandteile (§ 95 BGB) sind zu vorübergehendem Zweck eingefügt und gehören nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes / Grundstücks.

Scheinbestandteile sind nicht bekannt geworden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung dinglicher Lasten, möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile.

Der Verkehrswert (Marktwert)⁸ ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts.

5.2 Verfahrenswahl

Zur Wertermittlung sind das Vergleichs- (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertrags- (§§ 27 - 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Beachtung der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbes. der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Dem Vergleichswertverfahren wird eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit gegenüber anderen Verfahren eingeräumt. Der Verkehrs-/ Marktwert ist deshalb vorrangig im Wege des Vergleichswertverfahrens zu bestimmen.

Den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten entsprechend sind Wohnungseigentume vorrangig Renditeobjekte (Mieteinnahme, Wertsteigerung). Die Verkehrswertableitung erfolgt deshalb häufig auch nach dem Ertragswertverfahren. Die hierfür erforderlichen Daten liegen in guter Qualität vor.

Dagegen entspricht die Verkehrswertableitung anhand des Sachwertverfahrens nicht den üblichen Preisbildungsmechanismen. Zudem liegen keine verlässlichen Sachwertermittlungsparameter für den örtlichen Grundstücksmarkt vor.

5.3 Wertigkeit des Miteigentumsanteils

Der relevante Miteigentumsanteil an dem wohnbaulich genutzten Grundstück entspricht in etwa seiner anteiligen Wohnfläche und mithin seiner reellen Wertigkeit:

Bewertungsobjekt	MEA (GB)	W/NFL	reeller Anteil	Abweichung
Blatt 5402 (SE Nr. 14)	41,294/1.000	ca. 62 m ²	42,26/1.000	0,10 %
sonst	958,706/1.000	1.405,27 m ²	957,74/1.000	-0,10 %
Summe	1,00	1.467,27 m²	1,00	0,00 %

Tabelle 1: Wertigkeit des Miteigentumsanteils

⁸ § 194 BauGB: "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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV regelt: "Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt." § 25 fordert: "Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen."

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /12/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	betreffende Bodenrichtwertzone
Objekt:	Wiederverkauf, ETW, Bj. vor 1918, saniert (nach Jahr 1999), 50 - 85 m ² WFL, Obergeschoss (ohne EG und DG), ohne Stellplatz
Kaufdatum:	ab 01.01.2024

Tabelle 2: Auswahlkriterien Kaufpreisauskunft

folgende Vergleichspreise (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Datum	Straße	MEA [.../10.000]	Bj.	Lage	Zi.	Balk. / Ter.	KP [€]	WFL [m ²]	KP/WFL [€/m ²]
1	02/24	Augustenstr.*	816	1910	2.OG	3	ja	189.500	76	2.493
2	04/24	Heinrichstr.*	940	1895	1.OG	2	ja	155.000	65	2.385
3	07/24	Kippenbergstr.*	784	1902	2.OG	2	ja	170.000	61	2.787
4	07/24	Kippenbergstr.*	783	1902	2.OG	2	ja	145.000	61	2.377
5	12/24	Kippenbergstr.*	783	1902	3.OG	2	ja	135.000	61	2.213
6	01/25	Reichpietschstr.*	708	1895	4.OG	3	ja	199.000	70	2.843
7	02/25	Täubchenw.*	1.134	1905	2.OG	2	ja	188.000	59	3.186
8	04/25	Heinrichstr.*	940	1895	3.OG	2	ja	225.000	66	3.409
9	09/25	Heinrichstr.*	940	1895	4.OG	2	ja	185.000	66	2.803
10	11/25	Kippenbergstr.*	784	1902	3.OG	2	ja	154.516	61	2.533
11	01/26	Fröschelstr.*	1.080	1910	1.OG	3	ja	224.990	75	3.000
arithm. Mittelwert								179.182	66	2.730
Minimum								135.000	59	2.213
Maximum								225.000	76	3.409

Tabelle 3: Vergleichspreise Kaufpreisauskunft

Zu den Objekten hat der Sachverständige Internet-/ Luftbildrecherchen angestellt.

In der Fachliteratur heißt es zum Vergleichswertverfahren ([10], S. 1406):

"Die für die Ermittlung von Bodenwerten allgemein gegebene Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens (vgl. Rn. 3 ff.) ist bei **bebauten Grundstücken** i.d.R. nicht gegeben, weil diese zumindest bei individueller Bauweise eine im Verhältnis zu unbebauten Grundstücken geringere Vergleichbarkeit untereinander aufweisen. ...

Das **Dilemma des direkten Preisvergleichs für die Vergleichswertermittlung bebauter Grundstücke** besteht nun darin, dass das (zum jeweiligen Kaufzeitpunkt) im Einzelfall gegebene „**Innenleben**“ der bebauten Vergleichsobjekte mit der Kaufpreissammlung für einen fundierten

Preisvergleich nicht hinreichend erfassbar ist. Denn der Gutachterausschuss hat i.d.R. auch kein Betretungsrecht der baulichen Anlage und wäre im Übrigen mit der Erfassung aller baulichen Merkmale personell überfordert. Auch der Sachverständige, der die entsprechenden Vergleichspreise heranziehen möchte, hat kein Betretungsrecht. Es muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Vergleichsobjekte vielfach noch nicht einmal von außen besichtigt werden. Wird der Marktwert eines bebauten Grundstücks im Wege des direkten Preisvergleichs ohne sachkundige Erfassung des Innenlebens der Vergleichsobjekte bestimmt, läuft das Vergleichswertverfahren auf einen Preisvergleich mit Unbekannten hinaus und kommt einer Fahrt ins Blaue gleich. ..."

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte sind nicht hinreichend bekannt, u. a. den Ausbauzustand betreffend. Das Vergleichswertverfahren anhand von Kaufpreisen ist deshalb im Sinne belastbarer Wertermittlungsergebnisse nicht anwendbar.

5.4.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 24 (1) Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Allgemeinen und Wohnungseigentume im Speziellen sind in der Stadt Leipzig nicht veröffentlicht. Die allgem. Preisangaben im Grundstücksmarktbericht [3] sind keine Vergleichsfaktoren i. S. d. ImmoWertV.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Bodenwertberechnung

Der Bodenwert ist grundsätzlich für das fiktiv unbebaute Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Die Eignung setzt voraus, dass i. W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Vergleichs- bzw. Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sowie zeitliche Abweichungen bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (BRW; § 9 (1) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb folgender Bodenrichtwertzone (BRWZ)⁹:

Reudnitz, Zone 71300414	
(01.01.2026, beitragsfrei, baureifes Land)	1.300,00 Euro/m ²
Baufläche / Baugebiet.....	Wohnbaufläche (W (MFH))
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ).....	2,5
Bemerkungen.....	Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks: Mittelgrdst. in der Charlottenstraße, zw. Sigismund- und Kippenbergstraße

⁹ <https://www.leipzig.de/leben-in-leipzig/bauen-und-wohnen/bauen/gutachterausschuss/bodenrichtwerte>

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / BaugebietWohnbaufläche (W (MFH))
Grundstücksfläche.....740 m²
wertrelev. Geschossflächenzahl (wGFZ) ((402 m² × IV
Vollgesch. + 402 m² × 0,75 (DG)) / 740 m² GFL), ca.2,6

Richtwert- und Bewertungsgrundstück weisen im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse auf. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des BRWs.

Die Angaben des Liegenschaftskatasters (und Grundbuchs) zu den Bodennutzungsarten treffen häufig nicht zu und sind bewertungstheoretisch unmaßgeblich.

I. Bodenrichtwert (BRW)		Erläuterung
abgabefreier BRW	= 1.300,00 €/m ²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts					
	BRW-Grdst.	Bewertungsobj.			
Stichtag	01.01.2026	27.04.2026	×	1,00	B1
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00	
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW				= 1.300,00 €/m ²	
Art der Nutzung	W (MFH)	W (MFH)	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00	
wertrelev. GFZ	2,5	2,6	×	1,04	B2
angepasster abgabefreier BRW				= 1.352,00 €/m ²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
Fläche	×	740,00 m ²	
Bodenwert	=	1.000.480,00 €	

IV. Ermittlung des Bodenwertanteils			
SE Nr. (14) (Blatt 5402), 41,294/1.000-MEA	×	0,041294	
Bodenwertanteil	=	41.313,82 €	

Tabelle 4: Bodenwertberechnung

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt **41.313,82 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen. Zeitliche Anpassungen sind hier wg. der kurzen Zeitspanne zwischen BRW-Stichtag und Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

B2: wertrelevante Geschossflächenzahl

Richtwertgrundstück und betreffendes Grundstück sind unterschiedlich baulich ausgenutzt. Nach den im GMB der Stadt Leipzig veröffentlichten GFZ-Umrechnungskoeffizienten ([6], S. 80) ist der BRW mit $2,19 \text{ (wGFZ 2,6)} / 2,11 \text{ (wGFZ 2,5)} = \text{rd. } 1,04$ anzupassen.

5.5.2 Ertragswertberechnung

Objekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen			Erläuterung
		[€/Einh.]	[mtl. €]	[jährlich]	
SE Nr. ⑭ (Blatt 5402)	62 m²	9,00	558,00	6.696,00 €	E1, E2
Rohertrag				= 6.696,00 €	
Bewirtschaftungskosten (Anteil d. Vermieters)				- 1.465,72 €	E3
jährlicher Reinertrag				= 5.230,28 €	
Reinertragsanteil des Bodenanteils					
1,8% von 41.313,82 € (LZ × BW)				- 743,65 €	E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				= 4.486,63 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)				× 29,294	E5
bei Liegenschaftszinssatz				1,8%	
und Jahren Restnutzungsdauer				42	E5
Ertragswertanteil d. baulichen Anlagen				= 131.431,34 €	
Ertragswertanteil d. baulichen Anlagen insg.				= 131.431,34 €	
Bodenwertanteil				+ 41.313,82 €	
vorläufiger Ertragswert				= 172.745,16 €	
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale					
Instandsetzung (gE)				± -1.700,00 €	E6
Instandsetzung (SE)				± -1.900,00 €	E6
Erhaltungsrücklage				± 0,00 €	E6
Mietabweichung				± 0,00 €	E6
Ertragswert				= 169.145,16 €	

Tabelle 5: Ertragswertberechnung

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **169.145,16 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 4.4.3 (rd. 62 m²). Der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (NKM); bei den marktüblichen Erträgen handelt es sich um das dem Grundstück auf Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse innewohnende, rechtmäßig erzielbare Ertragspotential. Diese Erträge entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird insbesondere in Abhängigkeit von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte bestimmt.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die für die jeweilige Nutzung vergleichbare, durchschnittlich erzielte Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit bieten z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Die ortsübliche NKM lt. qualifiziertem Leipziger Mietpreisspiegel 2025-2027¹⁰ beträgt [7]:

Grundbetrag, Bj. vor 1919		6,07 Euro/m ²
Zu-/ Abschläge		
▪ überwiegend in den vergangenen 25 Jahren erneuert	×	1,021
▪ Einbauküche (vom Vermieter gestellt, älter als 15 Jahre)	×	1,023
▪ Badezimmer/ Toiletten, kein Fenster im Badezimmer vorhanden	×	0,984
▪ vorw. Bodenbelag Wohnräume (außer Flur, Küche und Bad), Parkett	×	1,079
▪ weitere Ausstattungsmerkmale, Aufzug	×	1,041
▪ weitere Ausstattungsmerkmale, Deckenspots oder indirekte Beleuchtung in Küche, Bad oder Flur	×	1,019
▪ Lage: außerhalb der Innenstadt, gut (Kippenbergstraße)	×	1,051
Mittelwert	=	7,50 Euro/m ²
Wohnfläche, rd.	×	62,00 m ²
Mittelwert ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB)	=	465,00 Euro
	≙	7,50 Euro/m²
unterer Spannwert der Miete (Bj. vor 1919: -0,86 Euro/m ²)	=	6,64 Euro/m ²
oberer Spannwert der Miete (Bj. vor 1919: +0,82 Euro/m ²)	=	8,32 Euro/m ²

Tabelle 6: ortsübliche Nettokaltmiete lt. Leipziger Mietpreisspiegel

Der ggw. Mietzins für SE Nr. ⑭ beträgt 9,27 Euro/m² (575,00 Euro / 62 m² wertrelev. WFL).

Die Angebotspreise für vergleichbare Wohnungen im Umfeld (ohne Erstbezug, 50 bis 70 m², Personenaufzug, 21 Stück) betragen ca. 6,46 bis 15,21 Euro/m² (Ø 11,26 Euro/m²). Angebots- und Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern lediglich Orientierungswerte.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird infolgedessen, unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung und unter Beachtung der sonstigen wohnwertbeeinflussenden Eigenschaften (ohne Stellplatz, ohne Balkon, Ausstattung von 2008) höher als nach Mietspiegel, und zwar mit 9,00 Euro/m² geschätzt. Dies entspricht 558,00 Euro/Monat.

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Betriebskosten) laufend erforderlich sind. Vom Vermieter zu tragende BWK sind systemkonform nach Maßgabe von Anlage 3 ImmoWertV wie folgt anzuhalten:

Instandhaltungskosten (9,00 €/m ² × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 14,36 € je m ² , rd. (1. Nachkommast.): 14,40 €/m ² × 62 m ²), ca.		892,80 Euro
Verwaltungskosten ETW (275,00 €/Einh. × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 438,72 € je Einh., rd. (volle Euro): 439,00 € × 1 Einh.), ca.	+	439,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags × 6.696,00 €), ca.	+	133,92 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	=	1.465,72 Euro
	≙	21,9 %

Tabelle 7: wertrelevante Bewirtschaftungskosten

¹⁰ <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/wohnen/mietspiegel/>

Die tatsächlichen¹¹ nicht umlagefähigen BWK (ohne Mietausfallwagnis) betragen nach vorliegendem Einzelwirtschaftsplan (s. Abschnitt 3.2.4):

Bewertungsobjekt	Rohertrag	n. umlagefähige BWK	Prozent
Blatt 5402 (SE Nr. 14))	6.696,00 Euro	1.320,68 Euro	19,7 %

Tabelle 8: tatsächliche Bewirtschaftungskosten

E4: Reinertragsspaltung (§ 28 ImmoWertV) / LZ (§ 21 (2) ImmoWertV)

Der Reinertrag ist in einen Boden- und Gebäudeanteil aufzuspalten. Bei der Bestimmung ist nur die der Bebauung zuzurechnende Teilfläche maßgebend.

Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Objekte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Nach Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig betragen die Liegenschaftszinssätze für ETW (sanierter Altbau, Bj. vor 1991) im Wiederverkauf ([6], S. 82; frühere Marktberichte):

Jahr	RND Jahre	Anzahl	Kaufpreis/WFL			WFL m ²	NKM €/m ²	BWK %	BW-Anteil %	LZ i.M. %	LZ +/-σ
			min. €/m ²	max. €/m ²	i.M. €/m ²						
2025	20-34	356	1.276	4.670	2.703	71	7,58	26	27	1,9	0,5
	35-49	252	1.667	5.966	2.981	75	8,63	23	23	2,1	0,5
	≥ 50	38	2.300	5.392	3.194	73	9,54	21	22	2,3	0,5
2024	40	734	1.128	5.100	2.532	69	7,29	27	29	1,8	0,5
2023	41	538	1.148	4.444	2.567	70	7,14	27	29	1,8	0,4
2022	42	936	1.082	5.777	2.855	68	6,95	27,6	27	0,6	1,0

Tabelle 9: Liegenschaftszinssätze Grundstücksmarktbericht

Für die Vergleichsobjekte (s. Abschnitt 5.4.1) ermitteln sich bei einem (nachhaltig erzielbaren) Mietansatz wie im Bewertungsfall approximativ folgende Liegenschaftszinssätze; 10 von 11 Objekten sind denkmalgeschützt:

Nr.	Datum	Gemarkung	WFL [m ²]	BWK [%]	NKM [€/m ²]	RND [Jahre]	Kaufpreis [€]	LZ [%]
1	02/24	Augustenstr.*	76	21,9	9,00	41	189.500	2,41
2	04/24	Heinrichstr.*	65			39	155.000	2,29
3	07/24	Kippenbergstr.*	61			33	170.000	1,10
4	07/24	Kippenbergstr.*	61			33	145.000	1,98
5	12/24	Kippenbergstr.*	61			33	135.000	2,40
6	01/25	Reichpietschstr.*	70			46	199.000	1,74
7	02/25	Täubchenw.*	59			45	188.000	1,25
8	04/25	Heinrichstr.*	66			38	225.000	0,35
9	09/25	Heinrichstr.*	66			38	185.000	1,31

¹¹ Die tatsächlichen BWK sind nicht wertermittlungsrelevant. Im statischen Ertragswertmodell der ImmoWertV müssen die BWK über den gesamten Kapitalisierungszeitraum betrachtet werden.

10	11/25	Kippenbergstr.*	61		32	154.516	1,42
11	01/26	Fröschelstr.*	75		37	224.990	1,11
arithm. Mittelwert			66		38	179.182	1,58
Minimum			59		32	135.000	0,35
Maximum			76		46	225.000	2,41

Tabelle 10: Liegenschaftszinssätze Vergleichskaufpreise (s. Abschnitt 5.4.1)

Der LZ wird i. S. d. § 7 (2) ImmoWertV in diesem Fall objekt-, lage- und zeitbezogen wie folgt geschätzt; diese Kriterien sind auch mietwertrelevant:

LZ Vergleichsobjekte (Tabelle 10), i. M. ca.		1,6 %
Lagekriterien (alle betreffende Bodenrichtwertzone)	+	0,0 %
Objektkriterien (Bewertungsobjekt i. Ggs. zu Vergleichsobjekten ohne Balkon, dg. Erker mit Ecklage)	+	0,2 %
zeitliche Entwicklung	+	0,0 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	1,8 %

Tabelle 11: Liegenschaftszinssatz Bewertungsfall

E5: Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) / Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Bei der Festlegung der Restnutzungsdauer von Wohnungs- und Teileigentumen ist auf die Bedeutung des Gemeinschaftseigentums (z. B. der konstruktiven Bauteile) hinzuweisen.

Der Gutachterausschuss hat bis zum Auswertungszeitraum 2024 die RND für ETW "sanierter Altbau, Baujahr vor 1990" mit 60 Jahren abzüglich Zeitraum seit der Vollsanierung ermittelt. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht (Auswertungszeitraum 2025) heißt es dagegen: "nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV, etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt".

Die RND nach ImmoWertV wird grds. rechnerisch in Abhängigkeit des Baualters und der regulären Gesamtnutzungsdauer (GND; bei Wohnhäusern (u. a. MFH) gemäß Anlage 1 ImmoWertV 80 Jahre) ermittelt. Wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder liegen andere restnutzungsdauerbeeinflussende Gegebenheiten vor, ist die RND stattdessen nach Anlage 2 ImmoWertV (Punktrasterverfahren) zu ermitteln. Hierbei werden zur Ermittlung der RND die wesentlichen Modernisierungen bzw. die historisch bereits gegebenen, zeitgemäßen Ausstattungen in einem Punktraster bewertet. Bei maximaler Punktzahl (20 Punkte) und einem Baualter größer regulärer GND ergibt sich die so ermittelte RND mit 56 Jahren.

Deswegen wird die RND hier zum Zeitpunkt der Vollsanierung mit 56 Jahren angenommen. Für das 2008 vollsanierte Bewertungsobjekt kann die RND aufgrund dessen zum

Wertermittlungstichtag mit (60 Jahre - (2026 (Wertermittlungsjahr) - 2008 (Baujahr))
=) 42 Jahren ermittelt werden.

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist mit dem sich aus der Anlage 1 der ImmoWertV ergebenden Barwertfaktor (in Abhängigkeit des LZ und der RND) zu kapitalisieren.

E6: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der marktüblich erzielbaren Miete) sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

- Instandsetzung (gE): In der Wertermittlung wurde von einem grundsätzlich mangel- / schadensfreien Gemeinschaftseigentum ausgegangen. Der ggw. Gebäudezustand ist allerdings insoweit unverändert in die Wertermittlung eingeflossen, wie die Schäden / Mängel baujahresüblich sind (z. B. Mauerwerksfeuchtigkeit im KG) oder im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung beseitigt werden können.

Die Kosten und der Werteinfluss werden wie folgt bemessen¹²:

Putzschäden Fassade (inkl. Gerüst), psch.		40.000,00 Euro
sonstiges (ohne: baualtersüblich oder im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung beseitigbar)	+	0,00 Euro
Summe	=	40.000,00 Euro
SE Nr. ⑭ (Blatt 5402), 41,294/1.000-MEA	×	0,04129
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
Werteinfluss	=	1.651,60 Euro
	rd.	1.700,00 Euro

Tabelle 12: Wertkorrektur Instandsetzung (gE)

- Instandsetzung (SE): In der Wertermittlung wurde mit Auswirkung auf die erzielbare NKM und RND von einem üblich instand gehaltenen, d. h. schadensfreien SE ausgegangen. Schäden / Mängel die im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung beseitigbar sind, werden hier nicht beachtet. Die Wertkorrektur für nötige Instandsetzungsarbeiten (s. Abschnitt 4.4.3) wird ohne differenzierte Ermittlungen wie folgt geschätzt¹³:

geringer Instandsetzungsbedarf, psch.		30,00 Euro/m ²
Wohnfläche, rd.	×	62 m ²
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
Werteinfluss	=	1.860,00 Euro
	rd.	1.900,00 Euro

Tabelle 13: Werteinfluss Instandsetzung (SE)

¹² Die Kosten werden allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne differenzierte Vorplanung / Kostenschätzung angesetzt. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei / augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungsleistungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggfl. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

¹³ s. FN 12.

- **Erhaltungsrücklage (ER):** Die ER beträgt zum 31.12.205 ausweislich Abschnitt 3.2.4 (90.070,60 Euro / 1.465,80 m² WFL =) 61,45 Euro/m² Wohnfläche. Nach eigenen Erfahrungswerten und aktuellem Grundstücksmarktbericht Nordsachsen (Berichtszeitraum 2022/2023) sind Erhaltungsrücklagen bei Verkäufen von Wohnungseigentum i. H. v. ca. Ø 39 Euro/m² WFL (16 bis 67 Euro/m² WFL) marktüblich, weshalb die ER im Bewertungsfall als üblich anzunehmen ist.
- **Mietabweichung:** Abweichungen zwischen marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete (mtl. 558,00 Euro; 9,00 Euro je 62 m² wertrelevanter Wohnfläche) und der tatsächlich geleisteten Nettokaltmiete (mtl. 575,00 Euro; 9,27 Euro je 62 m² wertrelevanter Wohnfläche) sind gering und insoweit vernachlässigbar. Geringe Abweichungen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne messbare Bedeutung für den Verkehrs-/Marktwert. Tatsächlich höhere als erzielbare Nettokaltmieten sind grds. nicht wertrelevant, da Mehrerlöse nicht zeitlich gesichert sind.

5.6 Ergebniswürdigung

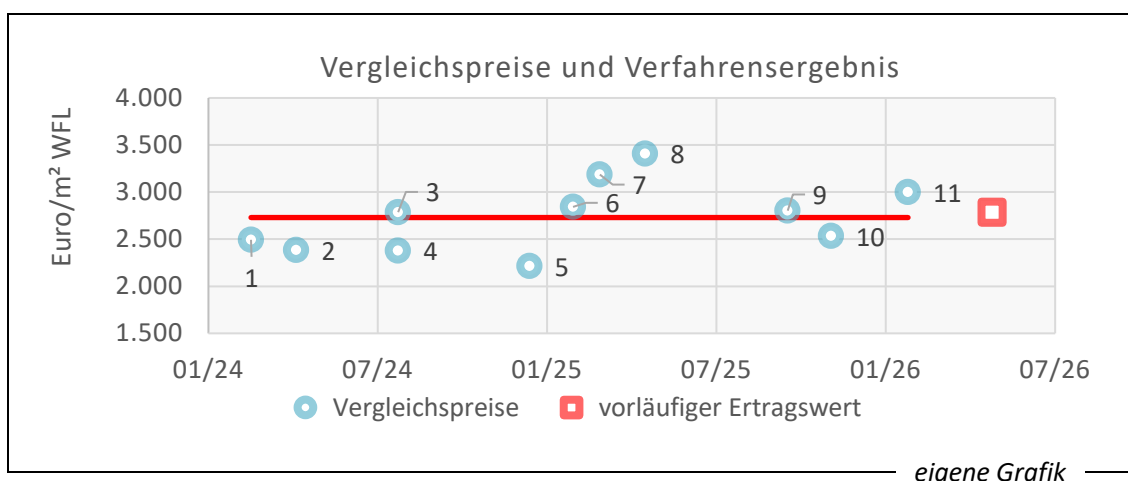
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m ²]	WFL [rd. m ²]	Verfahrensergebnisse		RO- Vervielf.
Ertragswert	1905	740	62	[Euro]	[Euro/m ² WFL]	25,3
vorl. Ertragswert				169.145,16	2.728,15	
				172.745,16	2.786,21	25,8

Tabelle 14: Verfahrensergebnisse

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der vorläufige Ertragswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ordnet sich in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.4.1; 2.213,00 bis 3.409,00 Euro/m² WFL) ein; dies ist lage-, objekt- und zeitbezogen plausibel:



5.6.2 Grundstücksmarktbericht (GMB)

Im aktuellen GMB der Stadt Leipzig ist folgendes Preisniveau für Wohnungseigentum im sanierten Altbau (Bj. vor 1990, Wiederverkauf, ohne Stp.) veröffentlicht ([6], S. 71):

Vergleichsgebiet	Anzahl	Ø WFL [m²]	Kaufpreis / WFL [Euro/m²]		
			Min	Max	Median
Stadtbezirk Südost					
▪ Sanierungsgruppe 1991 - 2009	184	69	1.240	6.095	2.874
▪ Sanierungsgruppe 2010 - 2019	47	86	2.163	4.865	3.316
▪ Sanierungsgruppe 2020 - 2024	1	87	4.690	4.690	4.690
▪ gesamt	232	73	1.240	6.095	2.948
Stadtgebiet insges.	1.902	68	1.013	6.103	2.770

Tabelle 15: Grundstücksmarktbericht, ETW im sanierten Altbau (Bj. vor 1990, Wiederverkauf, ohne Stp.)

Der vorläufige Ertragswert (rd. 2.786 Euro/m²) ist für die Sanierungsjahrgruppe 1991 - 2009 leicht unterdurchschnittlich. Er ist objekt-, lage- und zeitbedingt plausibel.

Der Rohertragsfaktor für ETW (sanierter Altbau, Bj. vor 1991) im Wiederverkauf ist im GMB mit Ø 29,3 angegeben ([6], S. 82; 35-49 Jahre RND) und beträgt hier 25,8 (vorläufiger Ertragswert); das Ergebnis ist auch insoweit begründet (kein Balkon, kein Stp.).

5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Die Verkehrswertableitung erfolgt gemäß der üblichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Ertragswerts (169.145,16 Euro).

Der Verkehrs-/ Marktwert des Wohnungseigentums (ohne Beachtung dinglicher Lasten, möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile) wird daher wie folgt geschätzt:

	Kippenbergstraße 8a, 04317 Leipzig / Reudnitz
Grundbuchamt:	Leipzig
Grundbuch:	Reudnitz
Blatt:	5402
BV-Nr.:	1 (41,294/1.000-MEA, SE an den Räumen der Wohnung samt Kellerraum je Nr. ⑭ laut Aufteilungsplan (ATP); Sondernutzungsrechte (SNR) sind zugewiesen (Terrassen und Gärten für SE Nr. 1 und 2))
Gemarkung:	Reudnitz
Flurstück:	417/f (Gebäude-/ Freifläche, Kippenbergstraße 8a, 740 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	27.04.2026
Verkehrs-/ Marktwert:	rd. 169.000,00 Euro (i. W. einhundertneunundsechzigtausend Euro) <u>zur Beachtung:</u> ▪ ohne mögliches Zubehör (Einbauküche u. a.; S. 28)

Der Verkehrswert unterliegt einer marktüblichen Streuung, ohne dass dies auf bestimmte Einflüsse zurückzuführen ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr spielen regelmäßig Zufälligkeiten eine Rolle (z. B. subjektive Betrachtungen, Verhandlungsgeschick). Maßstab der Verkehrswertermittlung kann demnach nicht der höchste und auch nicht der niedrigste Preis innerhalb dieses Streubereichs sein. Die Ermittlung einer Verkehrswertspanne ist nicht zugelassen (§ 194 BauGB).

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

Zwangsvollstreckungsvermerke sind Sicherungsmittel eigener Art und keine Dienstbarkeiten. Sie beschränken die Verfügungsgewalt des Eigentümers über sein Grundstück und werden in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Bei Eigentumserwerb des Erstehers mit Zuschlag werden ZV-Vermerke gelöscht.



7 Schlussbemerkung und Unterschrift

Ich versichere das Gutachten unabhängig, ohne eigenes Interesse am Ergebnis und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

Torgau, den 05.05.2026

Christoph Herzog

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Vervielfältigung / Verwertung durch Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung.

8 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Hinweis: Der Mieter wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung und Verwendung (auch Internet) von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

Anlage 2 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Stadtverwaltung

- Liegenschaftskartenauszüge, Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Auszug Flurstücks- und Eigentumsnachweis (anonymisiert)

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Kreuzungsbereich Kippenbergstraße / Wittstockstraße, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Gemeinschaftseigentum, Hauseingang

Anlage 1



Abb. 3: Gemeinschaftseigentum, Gebäuderückansicht (Bewertungsobjekt nicht abgebildet)

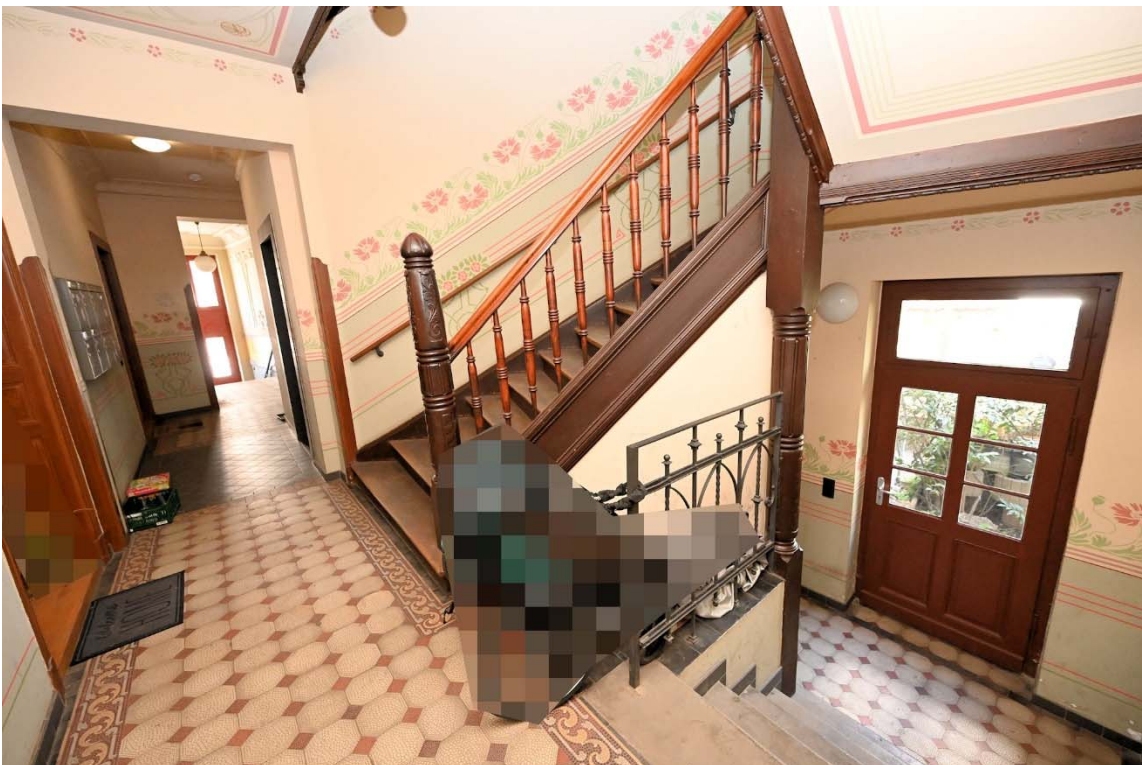


Abb. 4: Gemeinschaftseigentum, Erdgeschoss, Treppenhaus

Anlage 1



Abb. 5: Gemeinschaftseigentum, 3. Obergeschoss, Treppenhaus



Abb. 6: Gemeinschaftseigentum, 3. Obergeschoss, Wohnungseingangstür SE Nr. ⑭
(am rechten Bildrand der Fahrstuhl)

Anlage 1

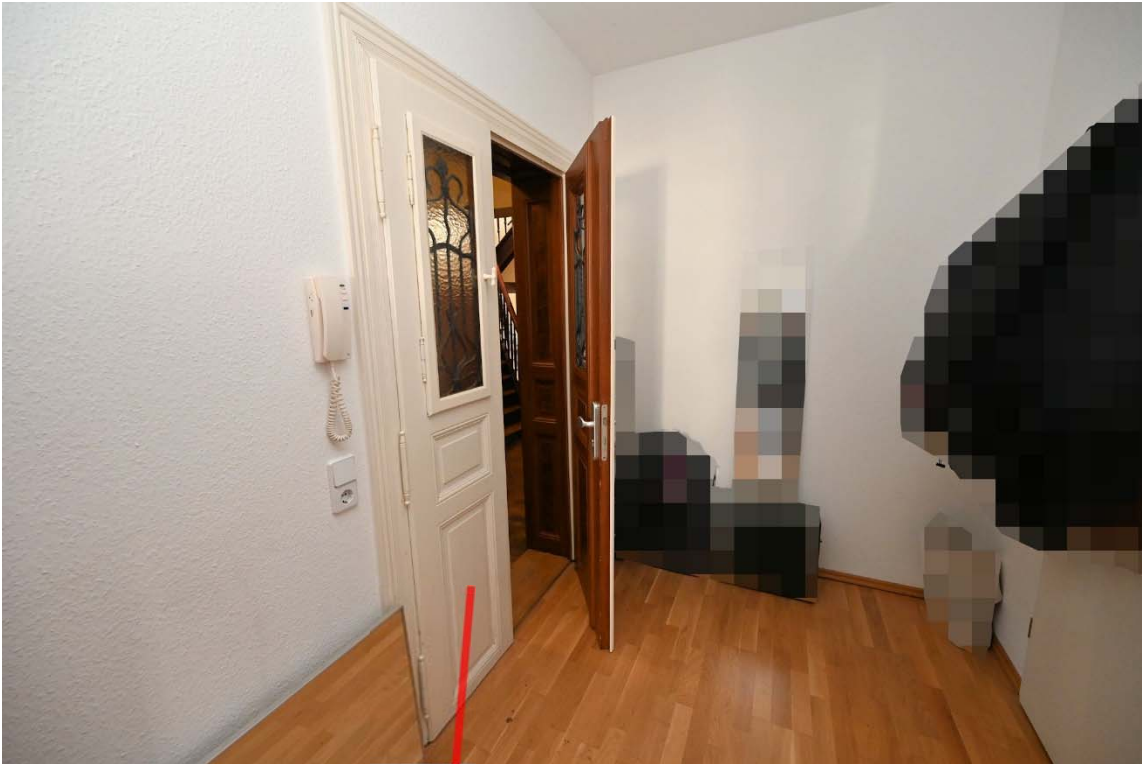


Abb. 7: SE Nr. ⑭, Wohnungseingangstür



Abb. 8: SE Nr. ⑭, Wohnungseingangstür (Türblatt eingekürzt)

Anlage 1

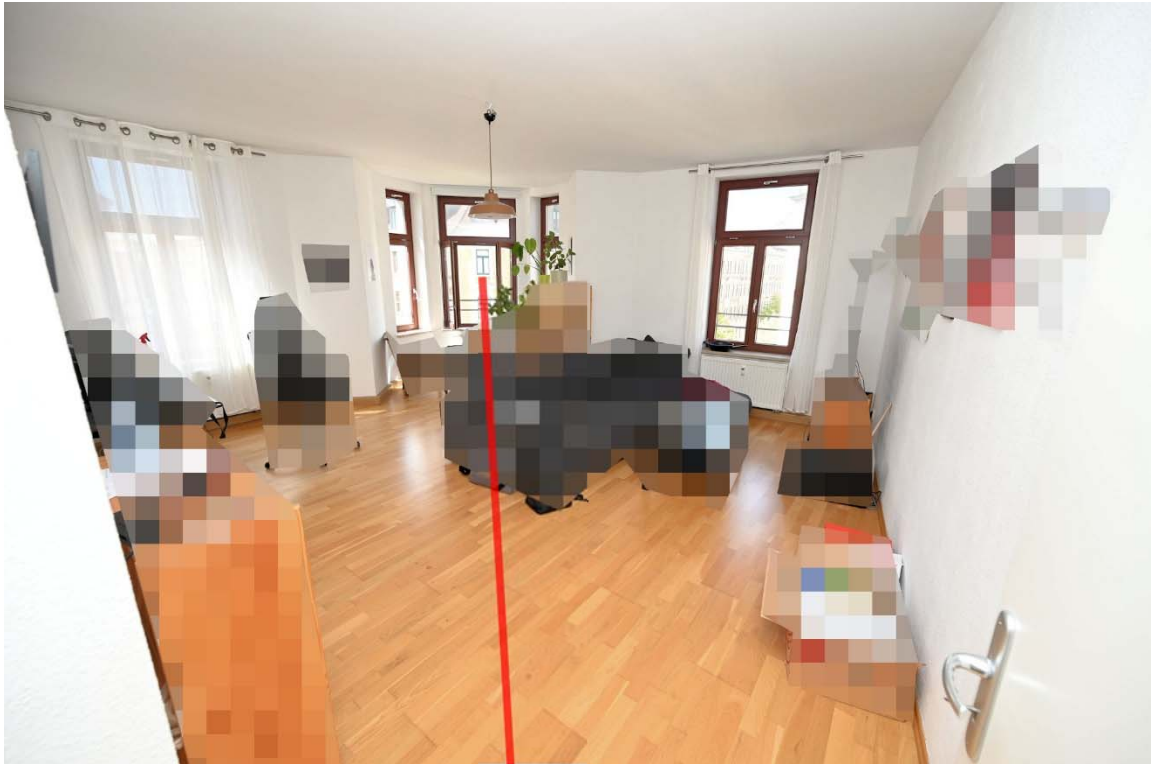


Abb. 9: SE Nr. ⑭, Wohnzimmer



Abb. 10: SE Nr. ⑭, Wohnzimmer, Ausblick aus dem Fenster

Anlage 1



Abb. 11: SE Nr. ⑭, Wohnzimmer, Fenster und Heizkörper

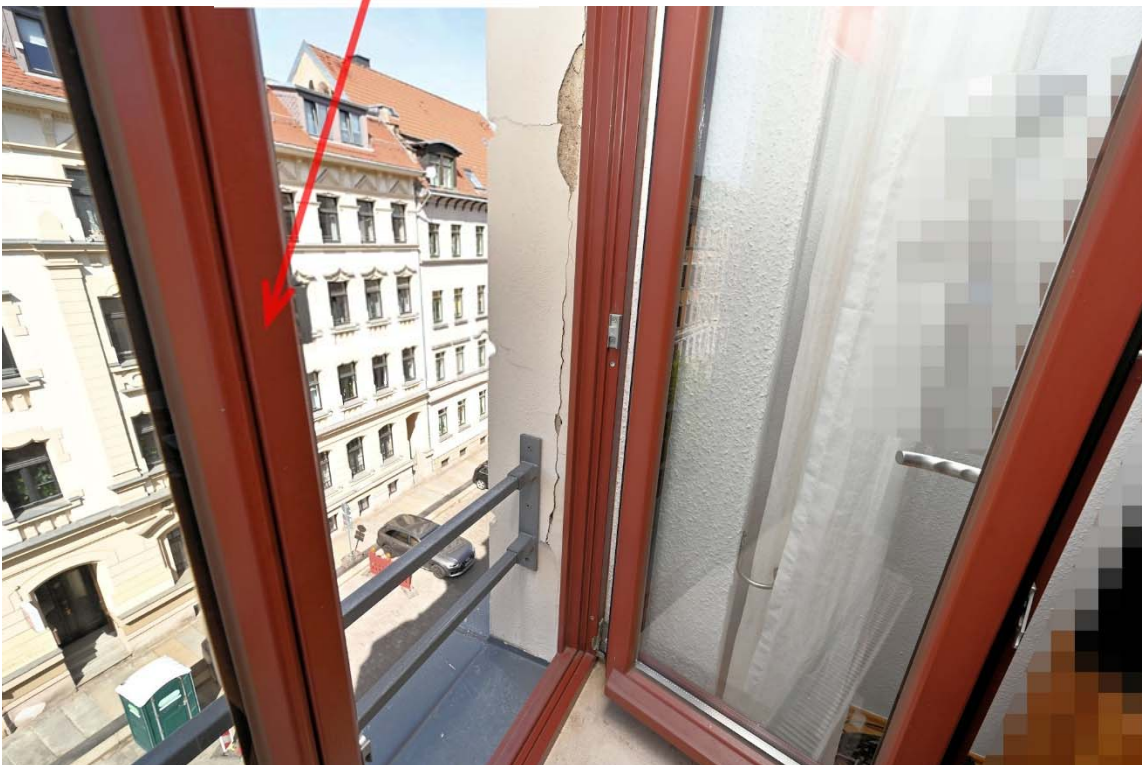


Abb. 12: SE Nr. ⑭, Wohnzimmer, Fenster, Putzschäden in der äußeren Fensterlaibung

Anlage 1



Abb. 13: SE Nr. ⑭, Küche (Einbauküche als mögliches Zubehör, aber aus Datenschutzgründen verpixelt)

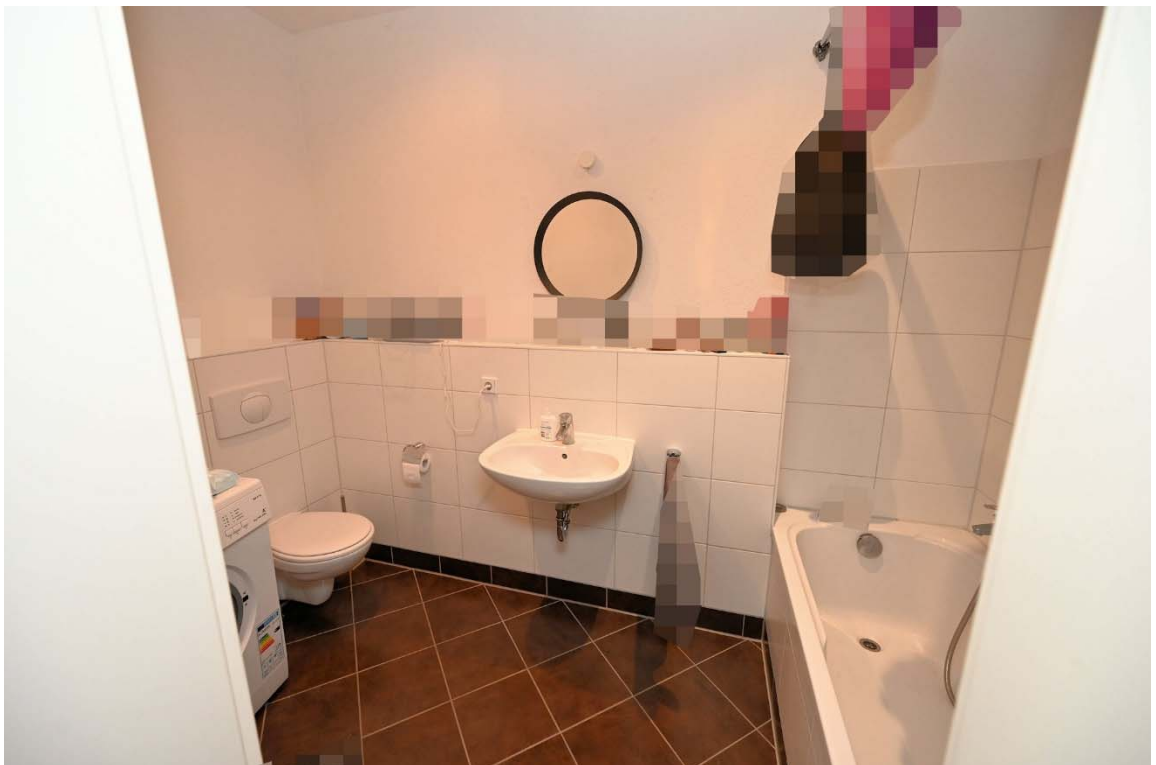


Abb. 14: SE Nr. ⑭, Bad/WC (Spiegel, WC-Halter und Handtuchhalter als mögliches Zubehör)

Anlage 1



Abb. 15: SE Nr. ⑭, Bad/WC



Abb. 16: SE Nr. ⑭, Kellerabteil

Anlage 1



Abb. 17: Gemeinschaftseigentum, Kellergeschoss, Gang

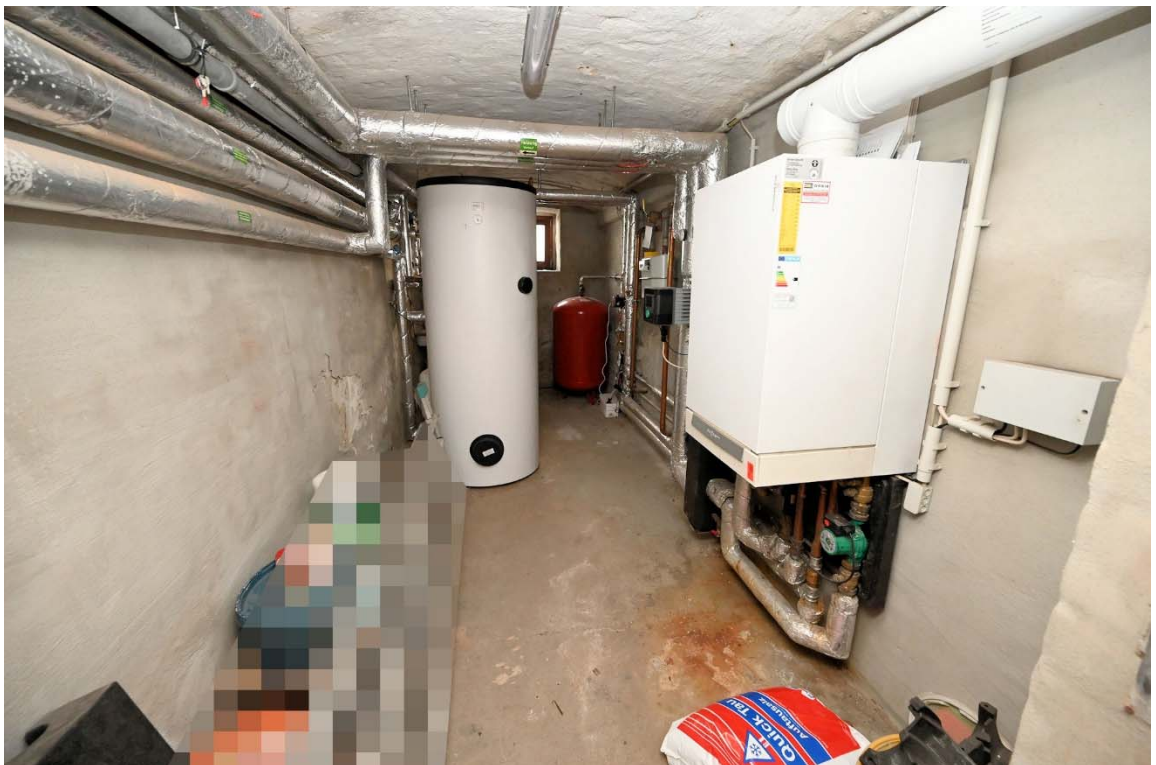


Abb. 18: Gemeinschaftseigentum, Kellergeschoss, Heizungsraum

Anlage 1



Abb. 19: Gemeinschaftseigentum, Erdgeschoss, Fahrradraum (ehem. Laden)



Abb. 20: Gemeinschaftseigentum, Freifläche Hof

Anlage 1



Abb. 21: Gemeinschaftseigentum, Fassade zur Wittstockstraße



Abb. 22: Gemeinschaftseigentum, Fassade zur Wittstockstraße, Detail Putzriss (Abbildung kontrastverstärkt)

Anlage 1



Abb. 23: Gemeinschaftseigentum, Fassade zur Wittstockstraße, Detail Putzriss u. a.

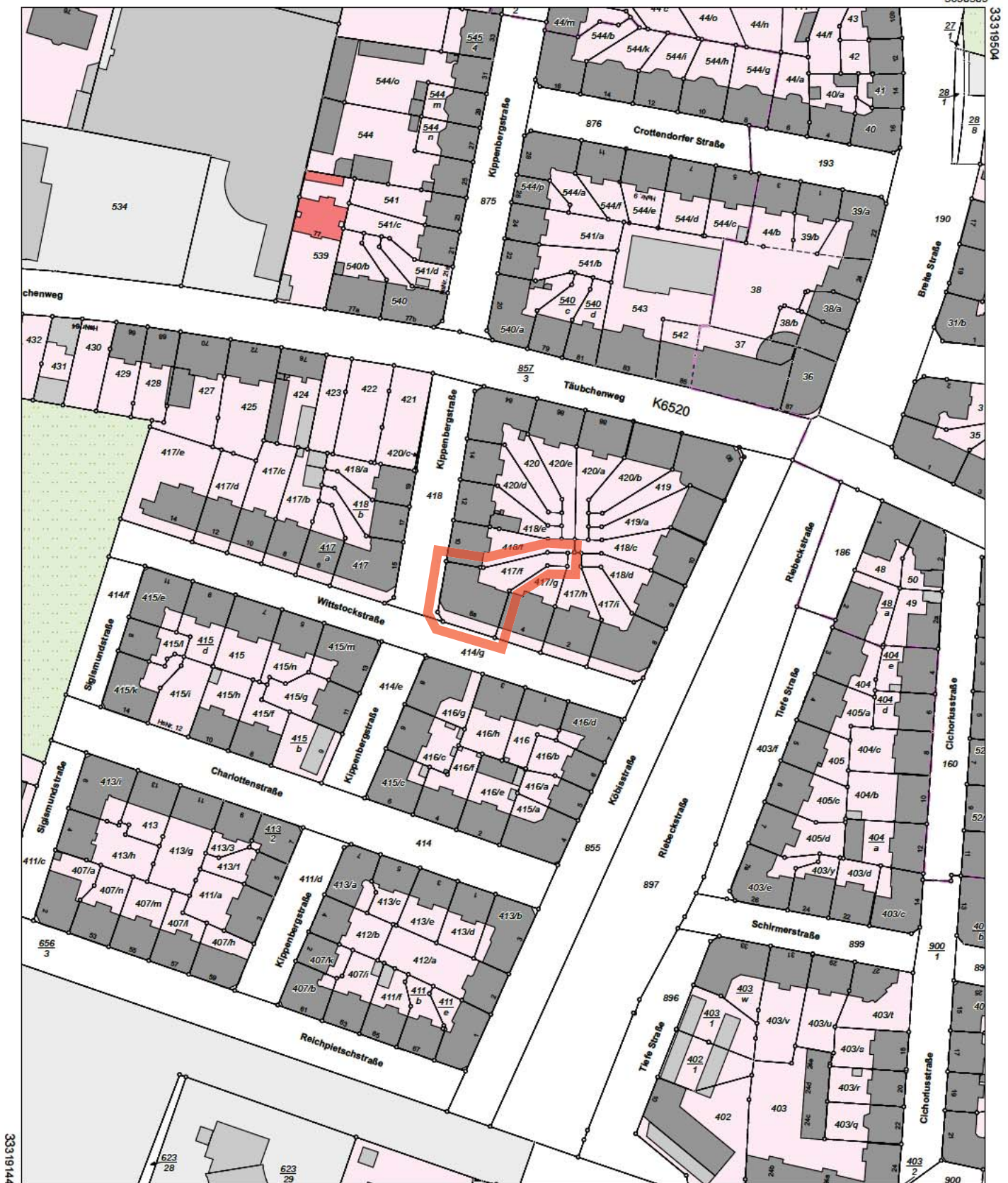


Abb. 24: Gemeinschaftseigentum, Fassade zur Kippenbergstraße im Bereich des Haus-
eingangs, Detail Putzrisse (Abbildung kontrastverstärkt)



Flurstück: 417/f
Gemarkung: Reudnitz (0430)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig



5690069

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

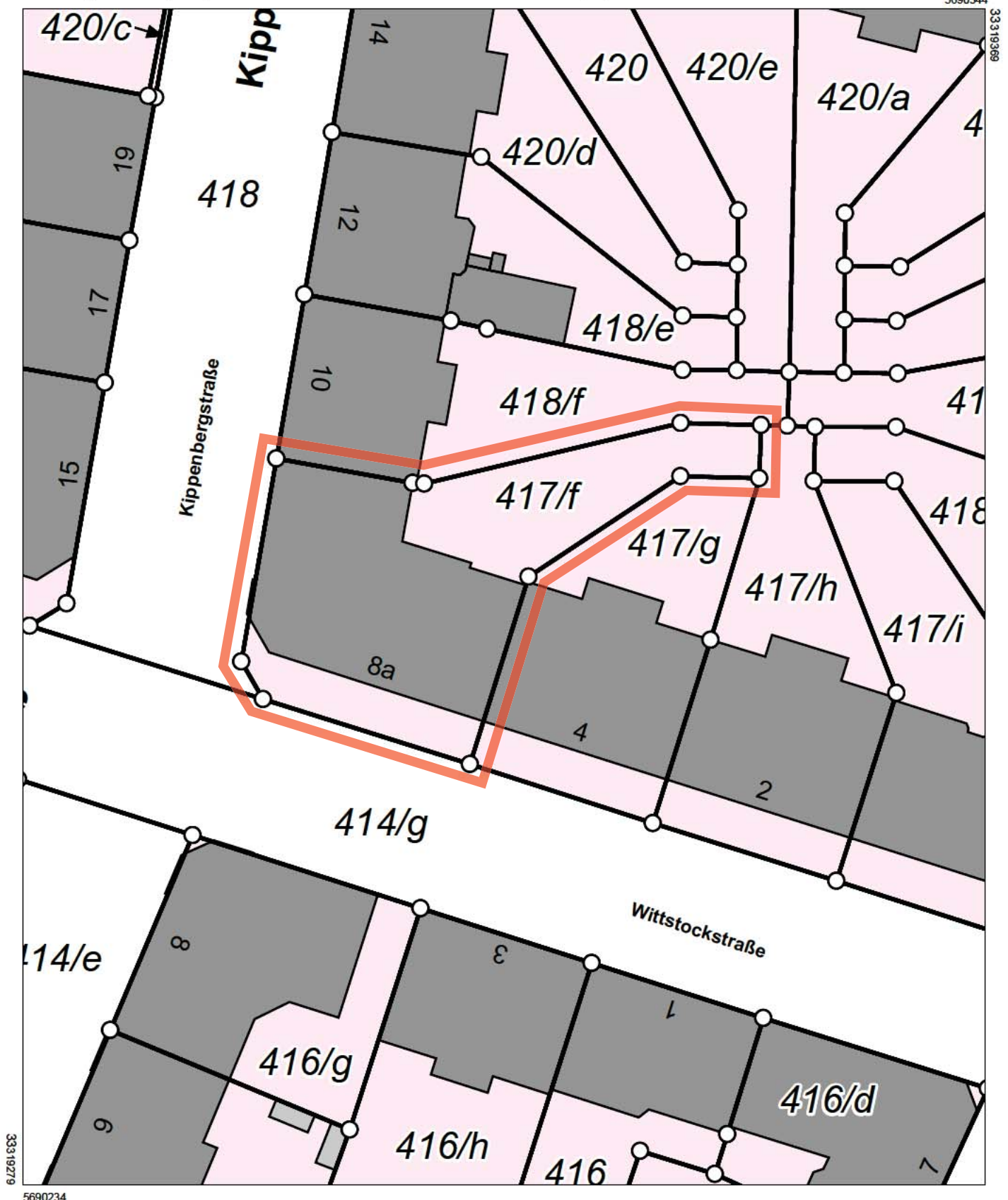
Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Kreisfreie Stadt Leipzig, Burgplatz 1, 04109 Leipzig

Anlage 2

Erstellt am 11.02.2026

Flurstück: 417/f
Gemarkung: Reudnitz (0430)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig



5690234

Maßstab 1:500 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Kreisfreie Stadt Leipzig, Burgplatz 1, 04109 Leipzig



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
mit Angaben zu benachbarten
Flurstücken

Flurstück 417/f Gemarkung Reudnitz (0430)

Tatsächliche Nutzung: 740 m² Wohnbaufläche

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Die Eigentümerdaten werden nachrichtlich entsprechend der Mitteilung des zuständigen Grundbuchamtes geführt.
Gefertigt durch: Kreisfreie Stadt Leipzig, Burgplatz 1, 04109 Leipzig