

ONLINE-GUTACHTEN

467 K 365/25

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
im Wohnungsgrundbuch von Kleinzschocher, Blatt 4041 eingetragenen **59/1.000 Miteigen-
tumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04229 Leipzig,
Eythraer Straße 14, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG hinten,**
rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Kellerraum.



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
20.05.2026 ermittelt mit rd.

84.000 €.

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Helmut Bornschein	
von der IHK zu Leipzig	<i>öffentlich bestellt und vereidigt für die Be- wertung von bebauten und unbebauten Grundstücken</i>
Breslauer Straße 45b	Mobil: 0177 6514900
04299 Leipzig	Tel.: 0341 6512111
www.helmut-bornschein.de	buero@helmut-bornschein.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.3	Privatrechtliche Situation	8
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.4.3	Bauordnungsrecht	9
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.4	Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen	12
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im EG hinten, rechts.....	12
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche.....	12
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.4.2.1	Wohnung	12
3.4.3	Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums.....	13

3.4.4	Miteigentumsanteile.....	13
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
4	Markt- und Objektanalyse	14
4.1	Einschätzung des Marktes	14
4.1.1	demografische Auswertung	14
4.1.2	Wanderungsbewegungen.....	15
4.2	Einschätzung des Standortes.....	15
4.2.1	Umgebung des Grundstückes	16
4.2.2	Infrastruktur (Nahversorgung, soziale Anbindung usw.)	16
4.2.3	Verkehrstechnische Anbindung (Nahversorgung, soziale Anbindung usw.)	17
4.2.4	Lage zu den Nachbargrundtücken gemäß Flurstückkarte.....	17
4.3	Einschätzung des Objektes	17
4.3.1	Bauweise / Architektur	17
4.3.2	Ausstattung	18
4.3.3	Grundrisszeichnung	19
4.3.4	Bauzustand	19
4.4	Auswirkung auf die Basisdaten der Wertermittlung	20
4.4.1	Nettokaltmieten	20
4.4.1.1	tatsächliche Nettokaltmiete.....	20
4.4.1.2	Mietrecherche	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundstücksdaten	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.3	Bodenwertermittlung.....	23
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	24
5.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	24
5.4	Ertragswertermittlung.....	25
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	28
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	29
5.5	Verkehrswert	32

6	Vergleichende Betrachtungen	33
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	34
8	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Eythraer Straße 14 04229 Leipzig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kleinzschocher, Blatt 4041
Katasterangaben:	Gemarkung Kleinzschocher, Flurstück 216 e, Fläche 430 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Leipzig Zwangsversteigerungsabteilung
	Auftrag vom 29.01.2026 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	20.05.2026
Qualitätsstichtag:	20.05.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	20.05.1026
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Wohnung Nr. 3 konnte besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Beschluss des AG Leipzig Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Energieausweis veraltet • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte) • Wohnfläche • Recherche der Marktdaten

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Lage im Haus

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Üblicherweise sind bei dieser Bauweise in diesen Geschoss 2 Wohnungen vorhanden, die links und rechts von Treppenhaus angeordnet sind.

Im vorliegenden Fall wurden die Wohnungen geteilt, so dass 4 Wohneinheiten vorhanden sind. Die Bewertungswohnung befindet sich im hinteren Bereich mit Fenstern zum Hof, aber keinem Fenstern zur Straßenseite.

Zustand der Wohnung

In den einsehbaren Bereichen waren Wandfliesen, Heizkörper usw. in einem zeitgemäßen Zustand. Teile der Wohnung waren allerdings auf Grund umfangreicher Möblierung und gelagerter diverser Gegenstände nicht einsehbar. Eine vollständige Beurteilung der Wand- und Bodenflächen war daher nicht möglich. In den nicht einsehbaren Bereichen konnten mögliche Bauschäden (z. B. Feuchte, Schimmel, Risse) nicht geprüft. Der textile Fußbodenbelag hingegen ist erkennbar nicht erhaltungswürdig und sollte ausgewechselt werden.

Diese Gegebenheiten werden mit einem Abschlag unter der Rubrik Bauschäden und Baumängel berücksichtigt.

Bezugsfreiheit der Wohnung

Das Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungstichtag vom derzeitigen Eigentümer selbst bewohnt.

Bei eigengenutzten Objekten in der Zwangsversteigerung erfolgt die Herausgabe nach Zuschlagserteilung im Wege der Zwangsvollstreckung. Das Vollstreckungsgericht kann die Räumung auf Antrag zeitlich begrenzt einstellen oder beschränken. Die Dauer einer solchen Verzögerung ist einzelfallabhängig und vom Sachverständigen nicht prognostizierbar. Im vorliegenden Fall könnten möglicherweise soziale Aspekte zu einer verzögerten Übergabe führen. Die Würdigung dieses Risikos wird im Gutachten mit einem Abschlag vorgenommen.

Anzumerken ist, dass derartige Risiken eintreten können aber nicht müssen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Leipzig (ca. 630.000 Einwohner)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 Auto-km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; geschlossene, mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	eben

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkplätze nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; teilweise eingefriedet durch Mauer und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.02.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kleinzschocher, Blatt 4041, keine wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach bisherigem Kenntnisstand und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Eigentumswohnung Nr. 3 ist eigengenutzt

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.02.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht, gemäß Angabe der Denkmalschutzbehörde. Das Objekt ist in der Liste der Kulturdenkmäler der Stadt Leipzig aufgeführt.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Die Eigentumswohnung Nr. 3 ist eigengenutzt.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	5-geschossig, inklusiver Dachgeschoss; unterkellert; zweiseitig angebaut
Baujahr:	ca. (1905 -)1915, geschätzte Angabe der Denkmalpflege
Modernisierung:	vermutlich etwa 2005 überwiegend modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 44 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Straßenseite verputzt und gestrichen, mit Fassadenornamentik; Hofseite verputzt und gestrichen

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; historisches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> vermutlich Holzdach

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Baujahr ca. 2005
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), ausgenommen die elektr. Zwangslüftung im Bad
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
Bauschäden und Baumängel:	lokale Feuchtigkeitsbelastung im Keller
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im EG hinten, rechts

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG hinten, rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung rd. 44 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft, jedoch seitens der WEG-Verwaltung telefonisch bestätigt.

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Textilbelag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz; Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung

Türen:

Eingangstür:
Holztür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
Füllungstüren aus Holz

sanitäre Installation:

Bad:
1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Hand-
tuchheizkörper;
(elektr.) Zwangsentlüftung

Bauschäden und Baumängel:

keine erkennbar,
infolge Möbelstellung und anderweitiger Gegenstände war
eine umfassende Einsichtnahme nicht gegeben

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

3.4.3 Besondere Bauteile

besondere Bauteile: Balkon

3.4.4 Miteigentumsanteile

Im Gutachten wird von der Annahme ausgegangen, dass es keine wesentliche Abweichung des Miteigentumsanteils von den tatsächlichen Wertrelationen des Sondereigentums gibt.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Die Höhe der Erhaltungsrücklage wurde von der WEG-Verwaltung mit 67.118,39 € per 04.03.2026 angegeben.

4 Markt- und Objektanalyse

Eine eingehende Marktanalyse ist, für die Beurteilung und Einschätzung der wertrelevanten Risiken von Immobilien, ein wichtiger Baustein bei der Wertfindung.

Die Beurteilung einzelner wertrelevanter Aspekte lassen erkannte Chancen und Risiken transparenter werden, so dass sie letztlich Begründungen für die in der Wertermittlung angesetzten Ausgangsparameter liefern. Die Immobilienanalyse wird sinnvollerweise in drei Gruppen unterteilt:

1. Einschätzung des Marktes
2. Einschätzung des Standortes
3. Einschätzung des Objektes

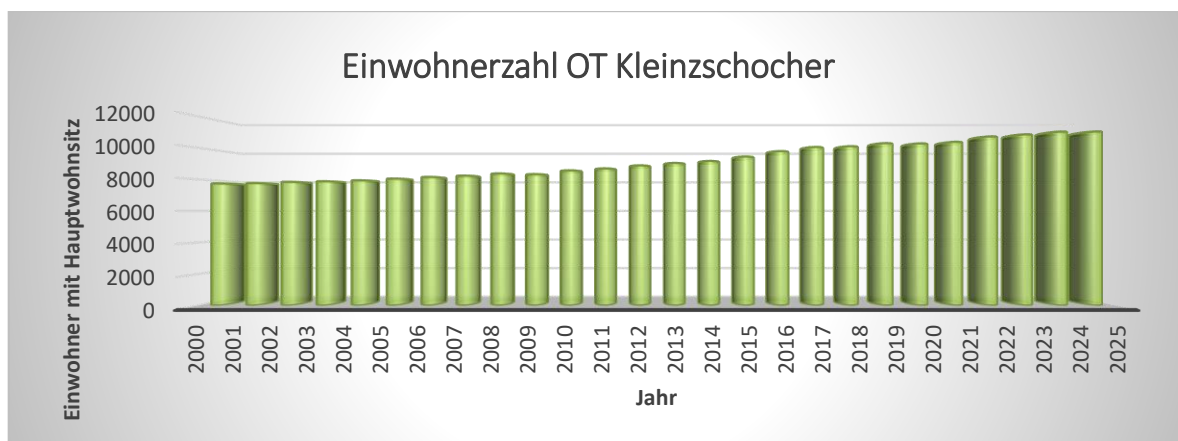
Die Beurteilung dieser Einzelmerkmale vermittelt ein relativ gutes Bild vom Objekt und dem Marktumfeld in dem gehandelt werden kann.

4.1 Einschätzung des Marktes

Immobilienmärkte unterliegen Schwankungen, wie alle anderen Märkte auch. Es ist daher wichtig zu erkennen, in welcher Marktphase sich ein Grundstück befindet. Hierfür sind Erkenntnisse zu Leerständen, Miethöhen, Angebot und Nachfrage usw. von Bedeutung.

4.1.1 demografische Auswertung

Die demografischen Aspekte sind Bestandteil einer regionalen Markteinschätzung. Hiervon hängen nicht unwesentlich die Zukunft einer Gegend und damit auch die Werthaltigkeit der dort vorhandenen Immobilien ab. Laut den Veröffentlichungen des Amtes für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig ist folgende Bevölkerungsentwicklung in Ortsteil (OT) Kleinzschocher festzustellen:



(Diese Grafik wurde vom Unterzeichner erstellt)

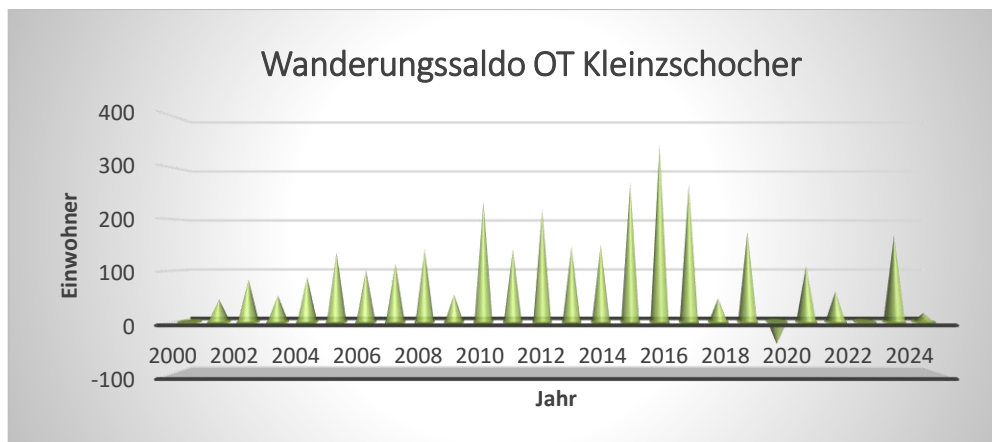
Wie die Grafik zeigt, verzeichnete der OT Kleinzschocher seit dem Jahr 2000 eine tendenzielle Aufwärtsentwicklung. Der Ortsteil gehörte damit zu den stark wachsenden Gebieten Leipzigs.

Leipzig selbst konnte ebenfalls auf eine seit Jahren ansteigende Bevölkerung verweisen.

Mit einem Anstieg von rd. 43% weist der OT Kleinzschocher in diesem Zeitraum allerdings ein signifikant höheres Wachstum auf als die Stadt Leipzig mit insgesamt mit rd. 32 %.

4.1.2 Wanderungsbewegungen

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen im OT Kleinzschocher welche ebenfalls vom AfStuW veröffentlicht wurde, so bestätigen sie das bisher ermittelte.



(Diese Grafik wurde vom Unterzeichner erstellt)

Die Zu- und Wegzüge waren seit dem Jahr 2000 überwiegend positiv.

4.2 Einschätzung des Standortes

In diesem Punkt werden die wesentlichsten Merkmale, die einen Standort charakterisieren aufgeführt und behandelt. Der OT Kleinzschocher befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Südwest.

Im Marktbericht 2025 des GAA Leipzig wurde hierzu folgende Auswertung veröffentlicht.

„Grundstücke für den Geschosswohnungsbau – Lage der Bodenrichtwertzone - bezogen auf eine wGFZ von 1,8“

Lagequalität der BRW - Zone		BRW in €/m2
sehr gute Lage	Ø	2.000,-
gute Lage	Ø	1.300,-
mittlere Lage	Ø	700,-
einfache Lage	Ø	550,-

Die vorhandene wGFZ von 2,3 muss zum Lagevergleich auf die wGFZ 1,8 umgerechnet werden.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	720,00 €/m²	
wGFZ	1,8	2,3	×	1,230
Fläche (m²)	keine Angabe	430	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	885,60 €/m²	

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,30	1,960
Vergleichsobjekt	1,800	1,590

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,23

Der Bodenrichtwert 2026 wird in der Bodenrichtwertkarte mit 720 €/m² bei einer WGFZ von 1,6 angegeben, somit ergibt sich die Anpassung zu 720 €/m² x 1,23 = 864,- €/m². Mithin stellt BRW-Zone eine **mittlere Lage** dar..

Im Mietspiegel 2025 der Stadt Leipzig wird in der „Lage gemäß Mietspiegel“ folgendes ausgeführt. Zitat: „Eythraer Straße 14, Ortsteil Kleinzschocher, Wohnlage: **mittlere Lage**“.

Anmerkung:

Der Bodenwert in dieser Betrachtung **bezieht sich ausschließlich** auf den Vergleich hinsichtlich der Lagebeurteilung, Mit dem Bodenwert des Grundstückes ist diese Auswertung nicht identisch, dieser folgt später im Gutachten.

4.2.1 Umgebung des Grundstückes

Die Eythraer Straße weist eine geschlossene straßenbegleitende Blockrandbebauung mit 4- bis 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern auf, welche teilweise über Vorgärten verfügen. Die Umgebung der Wohnung ist überwiegend saniert.

Insgesamt handelt es sich um eine innerstädtische Wohnlage der Gründerzeit mit dichter Bebauung und urbaner Umgebung.

Im mittig zu sehenden Gebäude befindet sich im Erdgeschoss die Bewertungswohnung. Diese Wohnung verfügt nicht über straßenseitige Fenster, sondern lediglich über Hoffenster mit Balkon.



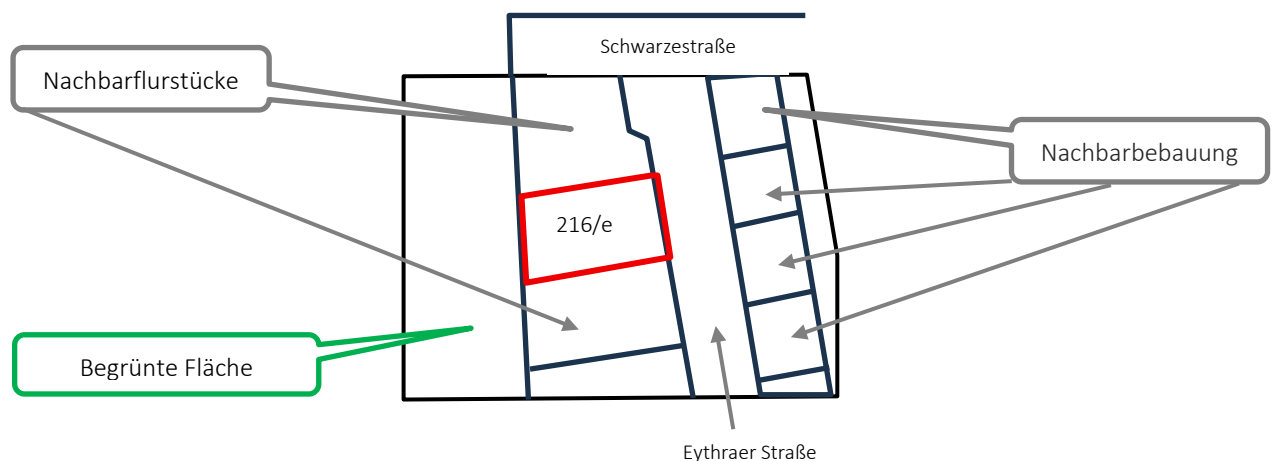
4.2.2 Infrastruktur (Nahversorgung, soziale Anbindung usw.)

Für die hier lebenden Einwohner verfügt der Ortsteil als solcher und das lokale Umfeld über ein gutes, großstädtisches, infrastrukturelles Angebot. Die Nahversorgung ist durch die im Ortsteil vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote gewährleistet. Diese befinden sich allerdings nicht in der direkten Nachbarschaft zum Grundstück.

4.2.3 Verkehrstechnische Anbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das örtliche Straßennetz in einer Tempo 30 Zone. Bus- und Straßenbahnverbindungen sind ausreichend in der fußläufig zu erreichenden Dieskaustraße vorhanden.

4.2.4 Lage zu den Nachbargrundtücken gemäß Flurstückkarte



(Diese Grafik wurde vom Unterzeichner erstellt)

4.3 Einschätzung des Objektes

Neben den Standortfragen ist die Beurteilung des Gebäudes sehr wesentlich.

4.3.1 Bauweise / Architektur

Das Gebäude ist ein klassisches, mehrgeschossiges Wohnhaus der Leipziger Gründerzeit in massiver Ziegelbauweise. Die straßenseitige Fassade zeigt die für diese Baujahr typische Gliederung mit symmetrischen Fensterachsen und dekorativen Putz bzw. Fassadenornamentik.

Hofseitig sind Balkone angebracht.

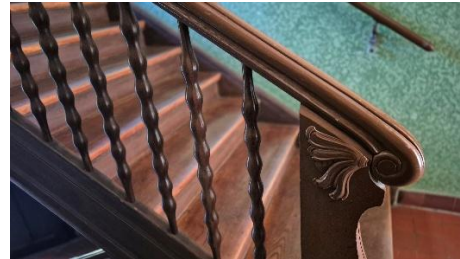
Das Gebäude ist wahrscheinlich im Jahr 2005 saniert worden. Die Teilungserklärung stammt aus dem Jahr 2002.

In einem vorliegenden Energiepass ist der Heizungseinbau mit 2004 angegeben. Die eingebaute Heizung ist eine „Vitocrossal 300“. Meines Erachtens wurde die Vitocrossal 300 aber erst 2005/2006 in den Markt eingeführt.



Gemäß Veröffentlichungen der Denkmalschutzbehörde ist das Gebäude als baugeschichtlich wertvoll einzustufen, da es sich um einen bedeutsamen Reformstilbau im geschlossenen Ensemble handelt (Bild links).

Zugänglich werden die Geschosse über ein klassisches Treppenhaus, welches über ein historisches Treppengeländer verfügt (Bild rechts).



Beachtenswert ist zudem, dass von dem großen, zur Wohnung gehörenden Balkon lediglich eine Aussicht auf eine über 2 Meter hohe Mauer, mit davor befindlichen Fahrradständern, gegeben ist. Diese stellt möglicherweise einen Zugangsschutz vor dem dahinter verlaufenden Fahrrad- und Fußweg dar.



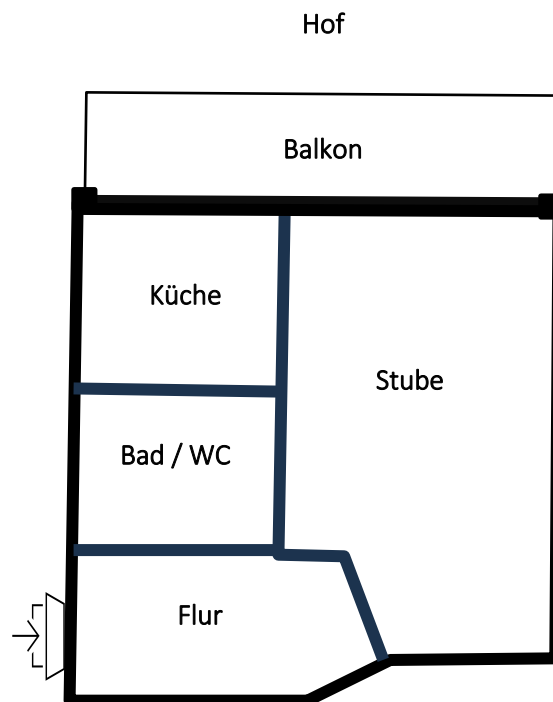
4.3.2 Ausstattung

Die Ausstattung der Einraumwohnung ist zum Wertermittlungstichtag mehrheitlich von mittlerem Niveau. Das vorhandene Bad verfügt u.a. über eine Badewanne, ein WC, einen Handtuchheizkörper und ein Handwaschbecken.

Von der Küche aus ist der Zutritt zum hofseitigen Balkon gegeben. In Bad und Küche sind Fußbodenfliesen verlegt, in den übrigen Räume textile Auslegware. Zur Wohnung gehört des Weiteren ein Kellerraum.

4.3.3 Grundrisszeichnung

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 1RWhg. mit Balkon. Die nachstehende prinzipielle Skizze ist nicht maßstäblich.



angrenzende Nachbarwohnung Nr. 1
(Diese Prinzipskizze wurde vom Unterzeichner erstellt)

4.3.4 Bauzustand

Die Wohnung ist mit diversen Dingen und Einrichtungsgegenständen gut befüllt, so dass Aussagen zu relevanten Bauschäden oder Baumängeln nur bedingt gegeben werden können, sofern diese vorhanden sein sollten. Die textile Auslegware ist erkennbar auswechselwürdig.

Kleinere Baumängel und Bauschäden konnten allerdings im Gemeinschaftseigentum festgestellt werden, wie beispielsweise Abplatzungen im Hauseingangsbereich.



Teile der Wohnung waren aufgrund umfangreicher Möblierung und gelagerter Gegenstände nicht einsehbar. Eine vollständige Beurteilung der Wand-, Boden- und Deckenflächen war daher nicht möglich. In den nicht einsehbaren Bereichen konnten mögliche Bauschäden (z. B. Feuchte, Schimmel, Risse) nicht geprüft werden.

4.4 Auswirkung auf die Basisdaten der Wertermittlung

Zusammenfassend wurden folgende Chancen erkannt:

1. Gute Infrastruktur, verkehrsgünstig gelegen.
2. Die nähere Umgebung macht einen gepflegten Eindruck.
3. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren am Sondereigentum nicht feststellbar.
4. Die Bevölkerungsentwicklung ist positiv.
5. Der Wanderungssaldo ist überwiegend positiv.
6. Die Wohnung verfügt über einen großen Balkon.

Als neutral wird folgende Gegebenheit eingestuft:

1. Eine etwas über 2m hohe Wand begrenzt das Grundstück im hinteren Bereich.

Erkannt wurden auf der anderen Seite aber auch folgende Risiken:

1. Stellplätze für PKW sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.
2. Die im öffentlichen Verkehrsbereich befindlichen Parklätze sind nicht ausreichend.
3. Im Keller sind die Wände lokal mit Feuchtigkeit belastet und mit teils aussandenden Fugen versehen.
4. Der Zustand der Wohnung ist nicht abschließend definierbar, aber augenscheinlich herausfordernd.
5. Der Zustand, nach fiktiv angenommenem Auszug, ist unbestimmt.

Diese Gegebenheiten müssen sich im Verkehrswert bzw. in den verwendeten Ausgangsdaten widerspiegeln.

4.4.1 Nettokaltmieten

Die in dieser Gegend vorhandene Mieterklientel ist in Zusammenhang mit der Wohnungsqualität schwerpunktmäßig dem mittleren Bürgertum zuzurechnen.

4.4.1.1 tatsächliche Nettokaltmiete

Eine tatsächliche Miete ist nicht vorhanden, da die Wohnung eigengenutzt ist.

4.4.1.2 Mietrecherche

Hinsichtlich der Einschätzung der nachhaltigen Wohnungsmiete für dieses Objekt steht der Mietspiegel der Stadt Leipzig zur Verfügung.

Mietspiegel der Stadt Leipzig 2025

In diesem Mietspiegel werden keine Mietspannen ausgewiesen, sondern lediglich ein Algorithmus angeboten, aus welchem die Miete berechnet werden kann. Diesen Algorithmus zugrunde legend ergibt sich folgende Miete:

zwischen 6,21 €/m² und 7,89 €/m² im Mittel

7,07 €/m²

Die ortsübliche Miete stellt bei vermietetem Wohnraum die maximal zulässige Miete für Bestandsmietverhältnisse dar.

Im vorliegenden Fall würde es sich nach einer Versteigerung jedoch um eine Neuvermietung handeln.

In diesem Fall ist es zulässig bis zu 10% Neuvermietungszuschlag zu berücksichtigen.

Mithin ergibt sich die Nettokaltmiete zu $7,07 \times 1,1 = 7,78 \text{ €/m}^2$

Schlussfolgernd aus dem bisher vorgetragenen erachte ich hinsichtlich der Eigentumswohnung, auf Grund der Ausstattung und der Lage, eine Vermietung zu

7,78 €/m²

für zulässig.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 59/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04229 Leipzig, Eythraer Straße 14 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG hinten, rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Kellerraum zum Wertermittlungstichtag 20.05.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Kleinzschocher	4041

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Kleinzschocher	216 e	430 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Wiederverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Das Vergleichswertverfahren kann im vorliegenden Fall nicht durchgeführt werden, da ermittelbare „**nicht angepassten Kaufpreise**“ aus der Kaufpreissammlung auf Grund der bisher nicht erfolgten Datenauswertung durch den GAA regional nicht an die Bewertungswohnung angepasst werden können. Regionale Anpassungsfaktoren wurden nicht veröffentlicht. Zudem ist die Ausstattung möglicher Vergleichswohnungen in aller Regel nicht bekannt.

Eine **Sachwertermittlung** wird insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungseigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der erforderliche Sachwertfaktor liegt für Eigentumswohnungen nicht vor, mithin kann eine sachgerechte Anpassung an den Markt nicht erfolgen.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Beide Kriterien sind durch die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Leipzig erfüllt.

Das Ertragswertverfahren ist somit das einzig verbleibende Verfahren, welches plausible Ergebnisse liefern kann.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **720,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	1,6
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.05.2026
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	2,3
Grundstücksfläche (f)	=	430 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	720,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		20.05.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	720,00 €/m ²	
WGfZ	1,6	2,3	× 1,360	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	430	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	979,20 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	979,20 €/m ²	
Fläche		×	430 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	421.056,00 € <u>rd. 421.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 insg. **421.000,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,30	1,960
Vergleichsobjekt	1,600	1,440

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,36

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 59/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	421.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	421.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 59/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	24.839,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 24.839,00 € <u>rd. 24.800,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 = **24.800,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	zulässig erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung Nr.3 EG hinten rechts	44,00	7,78	342,32	4.107,84
Summe		44,00		342,32	4.107,84

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der zulässig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.107,84 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.068,04 €
jährlicher Reinertrag	=	3.039,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,10 % von 24.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	520,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.519,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	×	25,548
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	64.355,41 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	89.155,41 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	2.674,66 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	86.480,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	2.700,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	83.780,75 €
	rd.	84.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurden der Teilungserklärung entnommen und seitens der WEG Verwaltung mündlich bestätigt. Eine nochmalige Überprüfung wurde meinerseits nicht vorgenommen und wäre vor Ort, auf Grund der gegebenen Wohnungsausstattung, schwierig und ungenau erfolgt. Es sei daher angeraten ggf. ein Aufmaß durch ein geeignetes Ingenieurbüro vornehmen zu lassen. Im Falle eines deutlichen Abweichens der durch Aufmaß ermittelten Wohnfläche, ist die vorliegende Wertermittlung ggf. zu aktualisieren.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die zulässig erzielbare Miete wurde

- aus dem Mietspiegel der der Stadt Leipzig

abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die, vom Gutachterausschuss GAA Leipzig veröffentlichten, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig 2025 wird für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf (Altbau, saniert) in Abhängigkeit von der RND (37 Jahre) folgende Liegenschaftszinsspanne (einfache Standardabweichung) veröffentlicht

RND in Jahren	min in %	mittel in %	max in %
20 – 34	1,4	1,9	2,4
35 – 49	1,6	2,1	2,6
>= 50	1,7	2,3	2,9

Der Liegenschaftszins ist ganz maßgeblich ein Kriterium für das Risiko einer Investition. Je höher das Risiko, desto höher die zu erwirtschaftende Rendite, die dieses Risiko angemessen verzinsen muss, desto geringer der Kaufpreis und umgekehrt.

In diesem Zusammenhang ist die Zukunft des Objektes und seiner Umgebung sehr wesentlich. Die Tendenz spricht im OT Kleinzschocher eher für eine mittelfristig günstige Situation. Das lokale Risiko einer Wohnung im beschriebenen Umfeld, erachte ich daher grundsätzlich als durchschnittlich.

Unter diesen Gesichtspunkten erscheint ein Zins, welcher dem Mittelwert entspricht, marktgerecht.

Für die vorgefundene Bewertungs- und Risikosituation erachte ich daher ein Liegenschaftszins von ca.

2,10%

für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Bei eigengenutzten Objekten in der Zwangsversteigerung erfolgt die Herausgabe nach Zuschlagerteilung im Wege der Zwangsvollstreckung. Das Vollstreckungsgericht kann die Räumung auf Antrag zeitlich begrenzt einstellen oder beschränken. Die Dauer einer solchen Verzögerung ist einzelfallabhängig und vom Sachverständigen nicht prognostizierbar.

Im vorliegenden Fall könnten möglicherweise soziale Aspekte zu einer verzögerten Übergabe führen. Die Würdigung dieses Risikos wird im Gutachten mit einem Abschlag vorgenommen.

Für die Marktwertermittlung ist daher festzustellen, dass das Objekt zum Stichtag nicht bezugsfrei war und die wirtschaftliche Nutzung durch den Ersteher zeitlich verzögert beginnen kann, nicht muss.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -3,00 % von (89.155,41 €)	-2.674,66 €
Summe	-2.674,66 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. gemäß ImmoWertV beträgt die GND 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1915 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0		text. Belag
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,5		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,5		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0		
Summe		9,5	0,5		

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1915 = 111 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 111 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **37 Jahren**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.700,00 €
Abschlag infolge Auswechslung des textilen Bodenbelages sowie der unbekannten Situation durch infolge eingeschränkter Einsichtsmöglichkeit u.a., geschätzt ca. 3% von (89.155,41€) rd.	-2.700,00 €
Summe	-2.700,00 €

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **84.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 59/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04229 Leipzig, Eythraer Straße 14 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG hinten, rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Kellerraum

Wohnungsgrundbuch Blatt
Kleinzschocher 4041

Gemarkung Flur Flurstück
Kleinzschocher 216 e

wird zum Wertermittlungstichtag 20.05.2026 mit rd.

84.000 €

in Worten: vierundachtzigtausend Euro

geschätzt.

6 Vergleichende Betrachtungen

Im Marktbericht 2026 des Gutachterausschusses Leipzig sind für den Stadtbezirk Südwest im Teilmarkt „ETW sanierter Altbau Wiederverkauf ohne Stellplatz“ folgende Kaufpreise veröffentlicht.

Sanierungsjahresgruppe	Kaufpreise in (€/m ² Wohnflächen)		
	min	mittel	max
1991 bis 2009	1.240	2.906	6.095

Für den Vergleich mit der Bewertungswohnung ist darauf hinzuweisen, dass die vom GAA Leipzig ausgewiesenen Kaufpreise ohne Bauschadens- oder Mängelbeeinträchtigungen sind und zudem keine Minderung durch die „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ erfahren haben.

Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass der Quadratmeterpreis für die unbelastete Bewertungswohnung herangezogen werden muss, mithin 89.155,41 € / 44m² Wohnfläche = rd. **2.026 €/m²**.

Dass sich die ermittelten **2.026 €/m²** unterhalb des Mittelwertes einordnen, entspricht dem Erwar-
ten.

Erläuterungen:

Die Bewertungswohnung weist eine mittlere Ausstattung sowie einen zeitgemäßen Erhaltungszu-
stand auf und entspricht damit dem Leipziger Durchschnittsstandard sanierter Altbauten. Der vor-
handene Balkon sowie die ruhige Lage wirken zwar wertstabilisierenden, führen jedoch nicht zu einer
signifikanten Wertsteigerung, da diese zum einen (Balkon) durch die Wohnfläche und den Mietspie-
gelansatz und zum anderen (ruhige Lage) durch den Bodenwert berücksichtigt sind.

Entscheidender für die Markteinordnung ist die Tatsache, dass es sich um eine Einraumwohnung
handelt.

1-Raum-Wohnungen verfügen über eine eingeschränkte Zielgruppe (z.B. Singles, Studierenden, Ka-
pitalanleger). Relevante Teile dieser potentiellen Kundengruppe bevorzugt i.d.R. kleine 2-Raum-Woh-
nungen, mit vergleichbarer Wohnungsgröße. Diese Zielgruppe ist oftmals auf Grund ihrer einge-
schränkten finanziellen Möglichkeiten sehr preisbewusst, bzw. nur bereit einen Preis zu zahlen, wel-
cher die Renditefähigkeit stabil halten kann.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe
entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder
seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Leipzig, den 08. Mai 2026

Helmut Bornschein

Dipl.-Ing.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] Marktbericht des GAA der Stadt Leipzig

8 Verzeichnis der Anlagen

Hinweis online-Gutachten

In einem online-Gutachten sind diverse Anlagen, wie z.B. Grundbuchauszüge, Teilungserklärungen, Kartenmaterial, Energieausweise, Bauzeichnungen, Mietverträge, Behördenauskunft, weiteres Fotomaterial u.a. nicht enthalten.