



# GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT NACH § 194 BauGB

**AZ (AGL): 467 K 59/25**

**Objekt: Eigentumswohnung Nr. 5**

330,40/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 2098/13, Fregestr. 1, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

**Fregestr. 1  
04105 Leipzig**

Gemarkung: Leipzig  
Flurstück: 2098/13 zu 470 m<sup>2</sup>



Wertermittlungstichtag: 07.08.2025 = Tag der Ortsbesichtigung  
Qualitätstichtag: 07.08.2025 = Wertermittlungstichtag

Fertigstellung: 01.09.2025

**Verkehrswert: 845.000,- €**

(5.614,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, 33,4facher Rohertrag)

**in Worten: achthundertfünfundvierzigtausend Euro**

**Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann**



von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS Sprengnetter-Akademie

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Leipzig

**Hermann-Landmann-Str. 11b  
04416 Markkleeberg**

Telefon: 0341 . 24 71 25 73

Mobil: 0179 . 4 58 56 89

Fax: 0341 . 24 71 25 74

Mail: [info@immobilien-bochmann.de](mailto:info@immobilien-bochmann.de)

Web: [www.immobilien-bochmann.de](http://www.immobilien-bochmann.de)

**Gutachten-Nr.: 1727/25**

**Auftrag:**

Verkehrswertermittlung nach §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig  
- Abt. Zwangsversteigerungen -  
Bernhard-Göring-Str. 64  
04275 Leipzig

**Umfang:**

39 Seiten Gutachten  
2 Anlagen mit 4 Seiten

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Makrolage .....	7
2.1.3	Allgemeine Angaben zum Standort .....	8
2.1.4	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
3.2.5	Besondere Bauteile/ Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes ..	16
3.3	Nebengebäude .....	16
3.4	Außenanlagen .....	16
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG/DG .....	17
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	17
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	19
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	19
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	20
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>21</b>
4.1	Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag .....	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	22
4.4	Bodenwertermittlung .....	22
4.4.1	Ermittlung des Bodenwerts für das Gesamtgrundstück.....	22
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	24
4.5	Vergleichswertermittlung .....	25
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	27
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	28
4.5.5	Vergleichswert.....	28
4.6	Ertragswertermittlung .....	29
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	29
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	32
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	33
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	35
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	35

4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	35
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	36
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	36
4.7.5	Verkehrswert.....	37
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>38</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten .....	38
5.3	verwendete Internetquellen .....	39
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>39</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Fregestr. 1 04105 Leipzig
Grundbuchangaben:	<u>Grundbuch von Leipzig, Blatt 33803.</u> Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.  <u>Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundenen Rechte):</u> lfd. Nr. 1: 330,40/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 2098/13, Fregestr. 1, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.  <u>Abteilung I (Verzeichnis der Eigentümer):</u> lfd. Nr. 1: ...  <u>Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):</u> lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserleitungsrecht DN 150 bzw. DN 200) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2098/14 (Wohnungsgrundbücher von Leipzig Blatt 33108 bis 33112, je BVNr. 1) gemäß Bewilligung vom 29.01.2020 lfd. Nr. 2: Auflassungsvormerkung für ..., gemäß Bewilligung vom 31.05.2022 lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagen- nebst Zubehörrecht) für ..., gemäß Bewilligung vom 07.12.2022 lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk  <u>Abteilung III (Schuldverhältnisse):</u> gemäß Beschluss ohne Beachtung
Katasterangaben:	Gemarkung Leipzig Flurstück 2098/13 zu 470 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	<p>Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 10.04.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.</p> <p>Das Gutachten dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 467 K 59/25 (AG Leipzig). Eine Dritt- oder anderweitige Verwendung des Gutachtens – auch auszugsweise – bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.</p>
Wertermittlungstichtag:	<p>Wertermittlungstichtag ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung (Preisbemessung) beziehen soll. Es sollen also die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets maßgebend sein. Der Wertermittlungstichtag wird gemäß Gutachtenbeschluss des Vollstreckungsgerichts mit dem <b>07.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)</b> angenommen.</p>
Qualitätsstichtag:	<p>Der Qualitätsstichtag, das ist der Zeitpunkt, zu dem die wertbestimmenden Eigenschaften von Grund und Boden und Gebäuden festgestellt werden (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV), wird hier dem Wertermittlungstichtag gleichgesetzt und mit dem <b>07.08.2025</b> angenommen.</p>
Ortsbesichtigung:	<p>Über den Ortstermin am 07.08.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 23.07.2025 fristgerecht informiert.</p>
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Der Zugang in das Gebäude und zur betreffenden Wohnung wurde nicht gewährleistet. Die Wertermittlung stützt sich deshalb auf den äußeren Anschein sowie die Aktenlage.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>der Sachverständige</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluss, Zwangsversteigerungsantrag</li> </ul> <p>Von der Antragstellerin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkaufsexposee des Bauträgers mit Baubeschreibung</li> </ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 (aus Geoportal Sachsenatlas)</li> <li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2025</li> <li>• Teilungserklärung nebst Bauzeichnungen aus der Grundakte des Grundbuchamtes</li> <li>• Urkunden zu den Eintragungen in Abt. II, lfd. Nr. 1 und 3 des Grundbuchs</li> <li>• Baulastenauskunft vom 29.04.2025</li> <li>• Bauantragsunterlagen, Baugenehmigung und</li> </ul>

Fertigstellungsanzeige im Zuge der Bauakteneinsicht beim zuständigen Bauordnungsamt

- Informationen zum Denkmalschutz
- Informationen zum Planungsrecht
- Informationen zur Erschließungs- sowie Beitrags- und Abgabensituation

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags**

Der Verkehrswert ist laut Beschluss im Rahmen des genannten Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Berücksichtigung etwaig dinglich gesicherter Rechte in Abt. II des Grundbuchs zu ermitteln. Der Werteeinfluss solcher Rechte und Belastungen ist anzugeben und ggf. monetär zu ermitteln und gesondert auszuweisen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Leipzig, kreisfreie Stadt
Ort:	Leipzig Stadtteil Zentrum-Nordwest
überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Dresden  <u>Bundesstraßen:</u> diverse Bundesstraßen in sämtliche Richtungen über das Stadtgebiet erreichbar  <u>Autobahnzufahrt:</u> Autobahnen in verschiedene Richtungen in ca. 8 – 10 km erreichbar  <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Leipzig (ca. 2 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Leipzig-Halle (ca. 15 km entfernt)

#### 2.1.2 Makrolage

Leipzig bildet zusammen mit Halle/S. den Ballungsraum Leipzig-Halle, eines der wichtigsten wirtschaftlichen und kulturellen Zentren in Mitteldeutschland. Der Wirtschaftsstandort ist durch die sehr gut vernetzte Verkehrsinfrastruktur und dem Luftfrachtdrehkreuz des Flughafens sowie die weitgehend ebenen topografischen Verhältnisse gut nachgefragt und begünstigt. Verkehrlich führen die Autobahnen A 9, A 14 und A 38 (perspektivisch auch die A 72) in sämtliche Himmelsrichtungen und verbinden den Ballungsraum so mit den anderen Wirtschaftszentren.

Mit ca. 600.000 Einwohnern ist Leipzig die bevölkerungsstärkste Stadt in Sachsen und Mitteldeutschland. Gerade in den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung durch Zuwanderung deutlich gestiegen. Hier zeigt sich, dass sich die Investitionen der 1990er und 2000er Jahre in die Modernisierung und den Ausbau der Infrastruktur zur Ansiedlung zahlreicher großer Unternehmen der Automobil- und Logistikbranche sowie deren Peripherie geführt haben, was sich in der Bevölkerungsentwicklung niederschlägt. Daneben bildet die Stadt Leipzig mit der Universität, der HTWK und weiteren Bildungs- und Forschungseinrichtungen einen starken Wissenschaftsstandort.

Das kulturelle Angebot mit Oper, Schauspielhaus, Bildermuseum, Bacharchiv und Thomaskirche sowie weiteren Sehenswürdigkeiten sorgt für einen anhaltend wachsenden Tourismus. Dazu zählen auch die zahlreichen Naherholungs- und Freizeitangebote innerhalb der Stadt (Auewald, Clara-Zetkin-Park, Zoo) sowie am südlichen Stadtrand mit dem Leipziger Neuseenland (Cospudener See, Markkleeberger See, Störmthaler und Zwenkauer See).

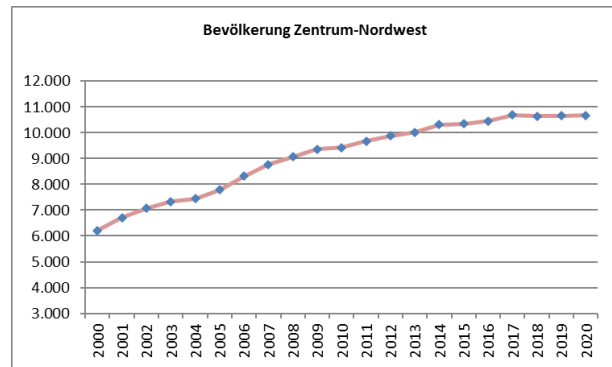
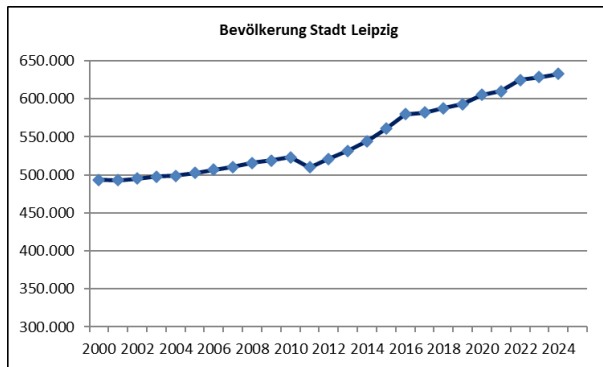
Durch die Verkehrsberuhigung innerhalb des Innenstadtrings verfügt Leipzig über ein sehr attraktives Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen und Verweilmöglichkeiten.

### 2.1.3 Allgemeine Angaben zum Standort

Stadtverwaltung:	Stadtverwaltung Leipzig Martin-Luther-Ring 4-6 04109 Leipzig Tel.: 0341 – 123 0
Hebesätze:	Grundsteuer A: 600 v.H. Grundsteuer B: 450 v.H. Gewerbsteuer: 460 v.H.

### 2.1.4 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in attraktiver Wohnlage im Waldstraßenviertel. Der Standort liegt im Stadtteil Zentrum-Nordwest, etwa einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Er liegt neben Grünanlagen, in unmittelbarer Nähe zur „Quarterback Immobilien Arena“ und des Stadions Leipzigs („Red Bull Arena“).  Infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte und Apotheken sowie gastronomische Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung oder kurzer Fahrzeit. Ebenso sind Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs fußläufig entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahe gelegenen Stadtzentrum.  Verkehrlich ist der Standort über die Jahnallee bzw. die Waldstraße erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr besteht am Standort in Form von Bus- und Straßenbahnverbindungen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• überwiegend wohnbauliche Nutzungen</li> <li>• überwiegend geschlossene, 4 - 5geschossige Bauweise</li> <li>• Blockrandbebauung</li> </ul>
Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>
Topografie:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ebenes Gelände</li> <li>• Hof mit Nordausrichtung</li> </ul>
Lagebeurteilung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gute Wohnlage</li> </ul>
demografische Daten (Stadtteil): (Quelle: www.leipzig.de)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einwohner im Stadtteil: rd. 11.000</li> <li>• Einwohner bis 15 Jahre: 20,9 %</li> <li>• Einwohner über 65 Jahre: 19,7 %</li> <li>• Einwohnerdichte: 2.831 Einwohner/km<sup>2</sup></li> <li>• Arbeitslosenquote: 3,9 %</li> <li>• Ausländeranteil: 10,7 %</li> <li>• Migrantanteil: 18,2 %</li> </ul>



(Grafiken vom Sachverständigen selbst erstellt)

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 43 m

mittlere Tiefe:

ca. 21 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 470 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

quadratische Grundstücksform

Eckgrundstück

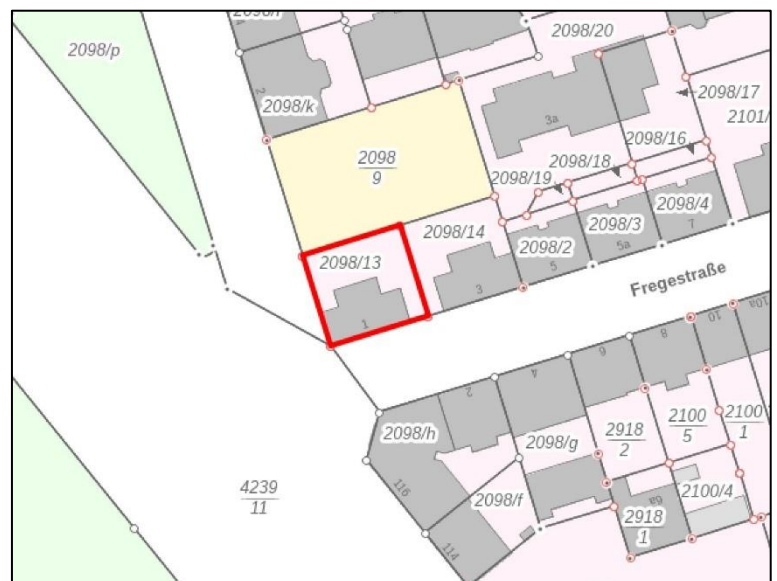


Abbildung 1 - Ausschnitt aus der Liegenchaftskarte (vgl. Anlage 2)

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anliegerstraße</li> <li>• Straße mit wenig Verkehr</li> </ul>
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen</li> <li>• Gehwege beiderseitig vorhanden</li> <li>• Parkbuchten vorhanden</li> </ul>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung</li> <li>• Kanalanschluss</li> <li>• Fernseekabelanschluss</li> <li>• Telefonanschluss</li> <li>• Breitbandinternet</li> </ul>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• straßenzugbegleitende Grenzbebauung des Wohnhauses an der Süd- und Westseite</li> <li>• eingefriedet durch Zaun</li> </ul>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewachsener, normal tragfähiger Baugrund</li> </ul>
Altlasten:	<p>Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjektes hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. Verdachtsmomente dieser Art bestehen nicht.</p> <p>In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.</p>

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Leipzig, Blatt 33803, folgende Eintragungen:</p>
lfd. Nr. 1:	<p>Grunddienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserleitungsrecht DN 150 bzw. DN 200) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2098/14</p> <p>Die Eintragung berechtigt beide Eigentümergemeinschaften der Grundstücke Fregestraße 1 und 3 zur gemeinsamen Nutzung der Schmutz- und Regenwasserleitungen, welche im Bereich des Hofeinganges entlang der Grundstücksgrenze verlegt sind. Hieraus ergibt sich für das zu bewertende Sondereigentum kein Werteeinfluss.</p>
lfd. Nr. 3:	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagen- nebst Zubehörrecht)</p> <p>Die Eintragung sichert das Aufstellen, den Betrieb, die Wartung und Reparatur der im Eigentum der Berechtigten stehenden Heizungsanlage nebst Zubehör sowie das Begehen und Befahren des Grundstücks zu vertragsgemäßen Zwecken (Der Vertrag mit dem Contractor liegt nicht vor).</p>

Hieraus ist für das zu bewertende Wohnungseigentum kein oder ggf. nur ein geringer Werteeinfluss abzuleiten, der allerdings ohne Kenntnis der Vertragsbestandteile nicht bestimmt werden kann.

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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

Ein Herrschervermerk dokumentiert das Recht des herrschenden Grundstücks über das dienende Grundstück. Er kann – muss aber nicht – im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Dieser Eintrag wird als Herrschervermerk bezeichnet. Im betreffenden Grundbuch ist kein Herrschervermerk eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden. Hierzu ergaben sich keine Hinweise in der Bauakte oder der Grundakte.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Solche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.04.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß Denkmalschutzkarte Sachsen<sup>1</sup> ist das Gebäude in der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet und liegt im Denkmalschutzgebiet "Waldstraßenviertel".

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Innenbereichssatzung:

- keine für den Standort in Kraft

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der

<sup>1</sup> [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de)

Erhaltungssatzung "Waldstraßenviertel/ Bachstraßenviertel" vom 07.07.2001. Demnach besteht Genehmigungspflicht für Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen.

- Verfügungs- und Veränderungssperre: • keine für den Standort in Kraft
- Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert im § 3 die städtebaulichen Entwicklungszustände eines Grundstückes. Mit steigender Entwicklungsstufe steigt i. d. R. auch der Preis/ Wert desselben. Zur Einschätzung der für die Bewertung relevanten Grundstücksqualität gibt die ImmoWertV im § 5 für den Zustand und die Entwicklungsstufe u. a. Folgendes vor:

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Die Grundstücksqualität des Bewertungsgrundstücks wird unter Beachtung der planungsrechtlichen Situation (§ 34 BauGB) als **baureifes Land** festgestellt.

beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und den durchgeführten Recherchen sachverständig eingeschätzt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt sind.

Die in vorliegender Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenberechnungen und gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für diese Wertermittlung erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist nicht zulässig. Analoge Aussagen gelten für die Ermittlung des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Beurteilung des Grundstücks erfolgte lediglich im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbesichtigung.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann keine Gewährleistung übernommen werden. Es wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben bei den jeweils zuständigen Stellen schriftliche Auskünfte einzuholen. Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Objektunterlagen erfolgte nur auf Plausibilität.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 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 sowie nach Aktenlage zu vermutenden 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:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrfamilienhaus</li> <li>• dreigeschossig</li> <li>• unterkellert</li> <li>• ausgebautes Dachgeschoss</li> <li>• freistehend</li> <li>• Zweispänner</li> </ul>
Baujahr:	1864 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Nach vorliegenden Unterlagen und Informationen erfolgte die umfassende Modernisierung in den Jahren 2022/2023. Die Fertigstellungsanzeige und Nutzungsaufnahme erfolgten am 01.10.2023.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor – aufgrund der Denkmalseigenschaft besteht keine Pflicht. Es wird eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft unter Verwendung einer etwaigen Innendämmung in Verbindung mit einer modernen Gaszentralheizung eine zeitgemäße Energieeffizienz vorliegt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich.
Außenansicht:	



Abbildung 2 - Straßenansicht von Südwesten

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:  
Abstellräume  
Haustechnik

Erdgeschoss:  
zwei Wohneinheiten

1. Obergeschoss:

eine Wohneinheit

2. Obergeschoss:

zwei Wohneinheiten, davon eine als Maisonettewohnung bis in das Dachgeschoss

**3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massivbau</li> </ul>
Fundamente:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vermutlich Streifenfundamente</li> </ul>
Keller:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziegelmauerwerk</li> </ul>
Umfassungswände:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einschaliges Mauerwerk mit Innendämmung</li> <li>• Ziegelmauerwerk</li> </ul>
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziegelmauerwerk</li> <li>• Gipskarton-Ständerwände</li> </ul>
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzbalkendecken in den Obergeschossen</li> <li>• Kellerdecke als Träger-Kappendecke aus Ziegelsteinen</li> </ul>
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Baujahr entsprechende Ausführung</li> <li>• Treppen vom Hauseingang zum Erdgeschoss in massiver Ausführung</li> <li>• Geschosstreppen als Holzkonstruktion in typischer Bauweise mit Tritt- und Setzstufen</li> <li>• besseres, baujahrstypisches Holzgeländer</li> <li>• Kellertreppe massiv</li> </ul>
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzkonstruktion ohne Dachgauben</li> </ul> <p><u>Dachform:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Walmdach</li> </ul> <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schiefer oder Kunstschiefer</li> <li>• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech</li> <li>• Dachflächen gedämmt</li> </ul>

**3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz</li> </ul>
Abwasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz</li> </ul>
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hochwertige Ausstattung</li> </ul>
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentralheizung als Pumpenheizung mit Erdgas</li> <li>• Brennwerttherme</li> <li>• Baujahr 2023</li> </ul>

- Fußbodenheizung

Für die Heizungsanlage wurde ein Contractingvertrag mit einem Betreiber geschlossen. Der Vertrag liegt nicht vor, so dass dessen Inhalt unbekannt ist. Auf den Verkehrswert der Wohnung hat diese Situation nach Einschätzung des Unterzeichners keinen oder ggf. nur einen geringen Werteeinfluss. Dieser kann ohne Kenntnis der Vertragsbestandteile nicht ermittelt werden.

Lüftung:

- keine Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

- zentral über Heizung

### 3.2.5 Besondere Bauteile/ Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- zwei Balkonanlagen in Stahlbauweise mit je drei Balkonen

besondere Einrichtungen:

- keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel:

- keine erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:

- keine

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude erscheint in einem jüngst sanierten und modernisierten Allgemeinzustand und macht einen ansprechenden Eindruck. Über den Zustand und die Beschaffenheit im Bereich des Treppenhauses und des Kellers kann keine Aussage getroffen werden. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Bereiche des Gemeinschaftseigentums fertiggestellt sind.

### 3.3 Nebengebäude

- keine vorhanden

### 3.4 Außenanlagen

#### Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Standplatz für Mülltonnen
- Einfriedung (Zaun)

#### Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

- keine

#### Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

- zwei Gartenflächen, mit Rasen begrünt und Hecken eingefriedet
- Zuordnung den beiden Wohnungseigentumen im Erdgeschoss

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG/DG

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

- Lage des Sondereigentums im Gebäude:
- 2. Obergeschoss/ Dachgeschoss
  - Maisonettewohnung
- Wohnfläche: **150,53 m<sup>2</sup>** (gemäß Teilungserklärung)
- Raumaufteilung:
2. Obergeschoss:
- Flur
  - Wohnzimmer mit Essbereich und Treppe zum Dachgeschoss
  - Küche
  - Kinderzimmer
  - Bad mit Dusche und WC
  - Balkon
- Dachgeschoss:
- Flur
  - Schlafzimmer
  - offenes Arbeitszimmer
  - Kinderzimmer
  - Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
  - Bad mit Badewanne und Dusche
- Grundrissgestaltung:
- individuelle Grundrissgestaltung
- Besonnung/ Belichtung:
- gute Belichtungsverhältnisse

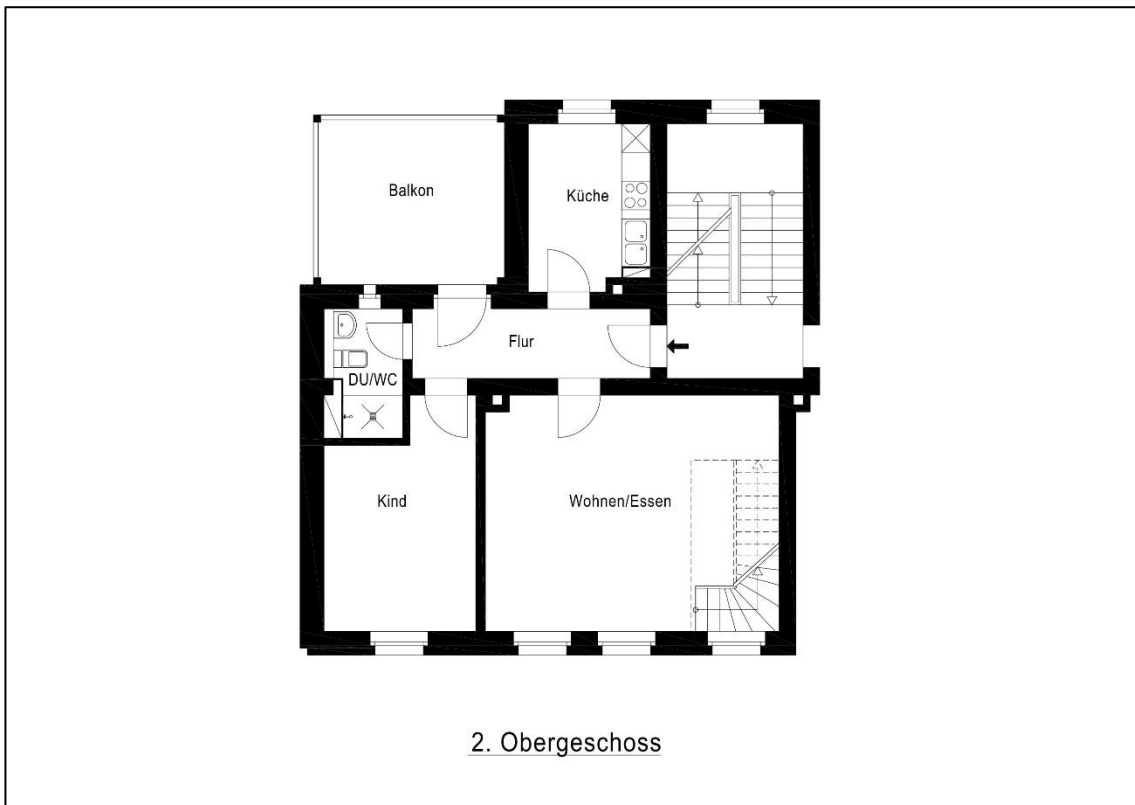


Abbildung 3 - Grundriss 2. OG (vom Sachverständigen selbst erstellt)

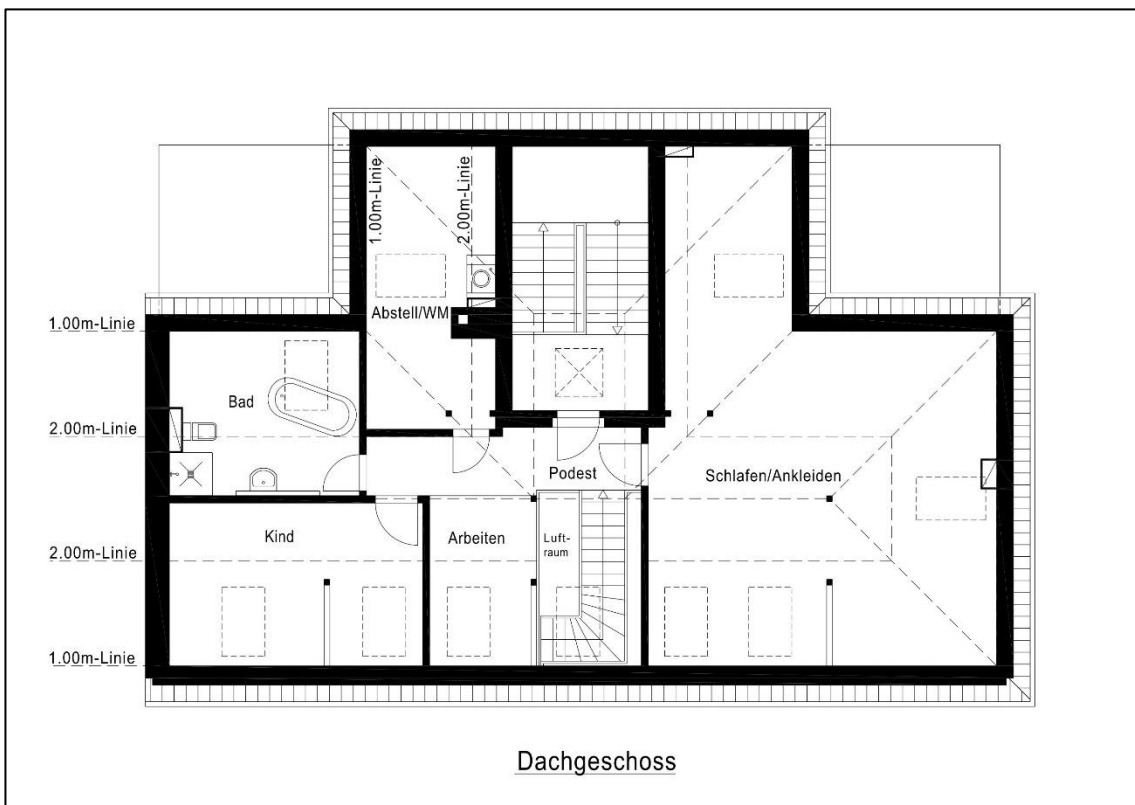


Abbildung 4 - Grundriss DG (vom Sachverständigen selbst erstellt)

### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt deshalb auf Grundlage vorliegender Unterlagen, insbesondere der Baubeschreibung im Exposee. Es wird unterstellt, dass die Wohnung bezugsfertig hergestellt ist.

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• schwimmender Estrich mit Fertigparkett</li> <li>• Küche und Bäder mit Fliesenbelag</li> </ul>
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Glattputz bzw. Feinspachtel mit Farbanstrich</li> <li>• Bäder mit Fliesenbelag und Glattputz mit Farbanstrich</li> </ul>
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Glattputz mit Farbanstrich</li> <li>• Dachgeschoss mit Gipskartonverkleidungen und Farbanstrich</li> </ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenster aus Holz mit Isolierverglasung</li> <li>• Dachflächenfenster mit außen liegenden Rollläden</li> <li>• Fensterbänke innen aus Naturstein</li> <li>• Fensterbänke außen aus Betonwerkstein mit Abdeckung aus Zinkblech</li> </ul>
Türen:	<p><u>Wohnungseingangstür:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• historische Holzrahmentür im 2. OG</li> <li>• neue Wohnungseingangstür nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Dachgeschoss</li> </ul> <p><u>Zimmertüren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• glatte Türen mit weißer Oberfläche</li> <li>• übliche Schlösser und Beschläge</li> <li>• Holzwerkstoffzargen</li> </ul>
sanitäre Installation:	<p><u>2. Obergeschoss:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bodengleiche Dusche</li> <li>• wandhängendes WC</li> <li>• Waschtisch mit Unterbauschrank</li> <li>• Wandspiegel</li> </ul> <p><u>Dachgeschoss:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• freistehende Badewanne</li> <li>• bodengleiche Dusche</li> <li>• wandhängendes WC</li> <li>• Waschtisch mit Unterbauschrank</li> <li>• Wandspiegel</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waschmaschinenanschluss im Abstellraum des Dachgeschosses</li> </ul>
Küchenausstattung:	Es wird unterstellt, dass keine Kücheneinrichtung vorhanden ist.

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine vorhanden</li> </ul>
besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine vorhanden</li> </ul>
Baumängel/ Bauschäden:	Wegen des nicht ermöglichten Zugangs zur Wohnung kann keine Aussage getroffen werden. In der Wertermittlung wird unterstellt, dass keine Bauschäden oder -mängel sowie Restleistungen

vorliegen.

wirtschaftliche Wertminderungen:

- keine

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Es wird unterstellt, dass sich das Sondereigentum in einem neuwertigen Zustand befindet.

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Dem zu bewertenden Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt bestehen nach Aktenlage nicht.

abweichende Regelung:

Eine von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht nach Aktenlage nicht.

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Für das zu bewertende Sondereigentum besteht möglicherweise aktuell kein Anteil in der Instandhaltungsrücklage. Seitens der Hausverwaltung wurden dazu keine Informationen übermittelt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag

Der Immobilienmarkt im Raum Leipzig ist analog anderer Großstädte in Deutschland in den letzten 10 Jahren von steigenden Kaufpreisen gekennzeichnet gewesen. So haben sich auch in Leipzig und Umland die durchschnittlichen Kaufpreise über nahezu alle Marktsegmente sehr stark entwickelt, wobei das Angebot die Nachfrage in den letzten Jahren nicht decken konnte.

Das Jahr 2022 stellt auf Grund verschiedener makroökonomischer Faktoren möglicherweise einen Umbruch dar. So sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf seit dem Höchststand Mitte 2022 um ca. 10 % gesunken, haben sich jedoch seither stabilisiert. Nach einem deutlichen Einbruch der Kauffallzahlen und des Geldumsatzes im Jahr 2023 waren im Jahr 2024 wieder steigende Zahlen zu verzeichnen<sup>2</sup>.

Gegenwärtig zeichnen sich nach den letzten drei Jahren wieder leicht steigende Kaufpreise bei Eigentumswohnungen ab. Der Angebotsüberhang hat sich reduziert, so dass jetzt eher ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage besteht.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Exklusive Eigentumswohnungen in guten und sehr guten Wohnanlagen werden regelmäßig zu Eigennutzungszwecken erworben. Im konkreten Fall befindet sich die erst 2023 fertiggestellte Eigentumswohnung noch im Eigentum des Bauträgers. Dabei ist zu diskutieren, ob die Wertermittlung für den Erst- oder den Zweitverkauf zu bewerten ist. Nach sachverständiger Einschätzung kommt ein Käufer im Zuge des Erwerbs über das Zwangsversteigerungsverfahren nicht in den Genuss besonderer Abschreibungsmöglichkeiten, insbesondere für die denkmalgeschützten Aufwendungen<sup>3</sup>. Deswegen erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage des Zweitverkaufs. Dem Gutachterausschuss liegen keine Kauffälle vergleichbarer Wohnungen vor, bei denen der Zeitraum zwischen Fertigstellung und Weiterveräußerung ebenso kurz ist, wie im vorliegenden Fall. Deshalb erfolgt die Vergleichswertermittlung anhand von Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2025. Hierbei sind im Zuge der Anpassung des Ausgangswertes Annahmen zu treffen.

Eigentumswohnungen dienen auch der Kapitalanlage, also der Renditeerzielung. Demzufolge wird neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV angewendet. Die maßgeblichen Marktdaten (marktüblich erzielbare Nettokaltmieten, Liegenschaftszinssatz) liegen vor. Der Verkehrswert

<sup>2</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025

<sup>3</sup> Es wird empfohlen, hierzu einen Steuerberater zu konsultieren, da nur dieser eine rechtlich sichere Auskunft erteilen kann.

wird abschließend unter Würdigung der Verfahrensergebnisse aus diesen abgeleitet.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

## 4.4 Bodenwertermittlung

### 4.4.1 Ermittlung des Bodenwerts für das Gesamtgrundstück

#### Definition des Bodenrichtwertes nach § 13 ImmoWertV:

- (1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.
- (2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Bodenrichtwert	=	1.500 €/m <sup>2</sup>
Stichtag	=	01.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (wGFZ)	=	2,0
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### **Beschreibung des Gesamtgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	07.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (wGFZ)	=	1,89
Grundstücksfläche (f)	=	470 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks**

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.500,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	07.08.2025	× 1,000	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.500,00 €/m <sup>2</sup>	
wGFZ	2,0	1,89	× 0,960	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	470	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>1.440,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>1.440,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 470 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 676.800,00 € <b>rd. 677.000,00 €</b>	

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung****E1**

Es wird unterstellt, dass sich der Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag seit dem Stichtag zur Ableitung des Bodenrichtwertes nicht wesentlich verändert hat.

**E2**

Die Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender wGFZ wird mittels der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Für das Richtwertgrundstück ist eine wGFZ von 2,0 angegeben. Die wGFZ des Bewertungsgrundstücks ergibt sich zu rd. 2,8 und wurde wie folgt ermittelt:

Grundfläche des Gebäudes:	237,33 m <sup>2</sup>
Anzahl Vollgeschosse:	3
Anzahl Dachgeschosse:	1 (Faktor 0,75 <sup>4</sup> )
Geschossfläche:	3 × 237,33 m <sup>2</sup> × 0,75 × 237,33 m <sup>2</sup> = 889,99 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	470 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossflächenzahl:	889,99 m <sup>2</sup> ./ 470 m <sup>2</sup> = 1,89

<sup>4</sup> vgl. § 16 (4) ImmoWertV

	<b>wGFZ</b>	<b>Koeffizient</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>	1,89	1,63
<b>Vergleichsobjekt</b>	2,00	1,70

**Anpassungsfaktor** (GFZ) =  $\text{Koeffizient}_{(\text{Bewertungsobjekt})} / \text{Koeffizient}_{(\text{Vergleichsobjekt})} = \mathbf{0,96}$

#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 330,40/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	677.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	677.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 330,40/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	223.680,80 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 223.680,80 € <b><u>rd. 224.000,00 €</u></b>	

## **4.5 Vergleichswertermittlung**

### **4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (= > objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### **4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu- /Abschläge**

Hier werden Zu-/ Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/ Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 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 Instandhaltung, 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.

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

<b>I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>Vergleichsfaktor</b> (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025)	= <b>4.425,00 €/m<sup>2</sup></b>	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>4.425,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors</b>				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	07.08.2025	× 1,000	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	× 1,000	
Aufzug	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
Ausstattung	gehoben/ stark gehoben	gehoben/ stark gehoben	× 1,000	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	113,00	150,53	× 1,100	E10
Zimmeranzahl	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	55 / 80	58 / 80	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	Unvermietet	× 1,000	
Anzahl Wohneinheiten	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
Maisonette	nein	ja	× 1,200	E16
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 5.841,00 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			= <b>5.841,00 €/m<sup>2</sup></b>	

#### 4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

##### E10

Der Ausgangswert basiert auf einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 113 m<sup>2</sup>. Die zu bewertende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 150 m<sup>2</sup>. Anhand der Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen im Segment 125 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> etwa 10 % höher als für Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup>. Die Anpassung des Ausgangswertes erfolgt somit mit dem Faktor 1,10.

##### E16

Anhand der Daten des Grundstücksmarktberichts, der durchschnittliche Kaufpreise nach Geschosslagen und Wohnungstypen abbildet, ergibt sich, dass gegenüber dem Ausgangswert als Mischwert Maisonettewohnungen zu durchschnittlichen Kaufpreisen gehandelt werden, die etwa 20 % höher liegen. Die Berücksichtigung erfolgt deshalb mit dem Anpassungsfaktor 1,20.

#### 4.5.5 Vergleichswert

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	5.841,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/ Abschlüsse relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 5.841,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 150,53 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	= 879.245,73 €
Zu-/ Abschlüsse absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 879.245,73 €
Marktübliche Zu- oder Abschlüsse (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u. a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 879.245,73 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= 879.245,73 € <b>rd.879.000,00 €</b>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine Sachverhalte vor, die zusätzlich zum vorläufigen Vergleichswert noch zu berücksichtigen sind.

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 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 (objekt-spezifisch 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 (objekt-spezifisch 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.

### 4.6.2 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 (§ 32 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 Objektes.

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 i. V. m. § 12 Abs. 5 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 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.

### 4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/ Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung/ 2. OG/DG	150,53		14,00	2.107,42	25.289,04
Summe			150,53	-		2.107,42	25.289,04

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>25.289,04 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>3.042,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 22.246,84 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>2,00 %</b> von <b>224.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>4.480,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 17.766,84 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = <b>2,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>58</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>34,145</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 606.648,75 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 224.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 830.648,75 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 830.648,75 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 830.648,75 €</b>
	<b>rd. 831.000,00 €</b>

#### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Unterlagen mit 150,53 m<sup>2</sup> entnommen und konnte wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht überprüft werden.

##### Rohrertrag

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

Anhand des Mietspiegels 2025/2027 kann die ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der jüngsten Fertigstellung des Objektes und (angenommenen) gehobenen Ausstattung mit 10,94 €/m<sup>2</sup> im Mittel ermittelt werden. Der untere Spannenwert liegt bei 9,64 €/m<sup>2</sup>, der obere Spannenwert bei 12,46 €/m<sup>2</sup>. Für den vorliegenden Fall wird der obere Spannenwert als grundsätzlich maßgeblich angesehen.

Im Zuge einer Neuvermietung darf dieser unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse um 10 % überschritten werden. Damit ergibt sich zunächst ein Rohertrag von 12,46 €/m<sup>2</sup> × 10 % = 13,71 €/m<sup>2</sup>. Für den Erstbezug nach Modernisierung ist dieser Wert allerdings nicht bindend, wird jedoch als Anhaltspunkt herangezogen. Recherchen bei [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) ergeben, dass Wohnungen im Erstbezug je nach Lage zwischen 13,00 €/m<sup>2</sup> und 15,00 €/m<sup>2</sup> angeboten werden. Für sehr exklusive Wohnungen im Waldstraßenviertel betragen die Angebotsmieten ca. 15,00 €/m<sup>2</sup>.

Für den vorliegenden Fall wird eingeschätzt, dass die Wohnung gut vermietbar ist. Es sind bei den Mietangeboten nahezu ausschließlich Wohnungsangebote von etwa 15,00 €/m<sup>2</sup> abrufbar. Inwieweit diese auch zu Abschlussmieten führen, bleibt unbekannt. Vor diesem Hintergrund wird mit Bezugnahme auf die Angebotsmieten und den Mietspiegel inkl. Mietpreisbremse und dem Erstbezug die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete mit **14,00 €/m<sup>2</sup>** angesetzt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 zur ImmoWertV in Verbindung mit dem Modellansatz zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes (vgl. [3]) angesetzt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 € 429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	150,53 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup> 2.107,42 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	505,78 €
Summe		3.042,20 € = rd. 12 %

## Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig hat für Eigentumswohnungen im sanierten Altbau in Leipzig einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,8 % abgeleitet und veröffentlicht. Folgende Angaben liegen dazu vor:

Kauffälle:	734
Kaufpreise:	1.438 €/m <sup>2</sup> bis 5.080 €/m <sup>2</sup> , Mittelwert 2.502 €/m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete:	7,29 €/m <sup>2</sup>
Wohnungsgröße:	69 m <sup>2</sup> im Mittel
BWK:	27 % (nach EW-RL)
RND:	40 Jahre (60 Jahre abzgl. Zeitraum seit Errichtung)
Bodenwertanteil:	29 % im Mittel (in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ermittelt)

Eine Spannweite ist für den Liegenschaftszinssatz nicht angegeben, dafür die Standardabweichung mit +/-0,5 %. Grundlage des Liegenschaftszinssatzes sind Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses von Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten im gesamten Stadtgebiet Leipzig sowie unterschiedlicher Objektzustände. Enthalten sind also gleichermaßen Objekte in sehr guten, wie sehr schlechten Lagen sowie Objekte mit Restnutzungsdauern von ca. 40 Jahren bis ca. 60 Jahren. Der Ansatz des Durchschnittswertes als Grundlage für die Ertragswertermittlung ist i. d. R. nicht sachgerecht (vgl. Kleiber in [4], S. 1700). Anstatt dessen sind Anpassungen hinsichtlich der Abweichungen von den Modellangaben vorzunehmen.

### Anpassungen wegen Lage und Standort:

Der Standort des Bewertungsgrundstückes ist bezogen auf den Durchschnitt als besser anzusehen und wird mit einem Abschlag von -0,5 %-Punkten erfasst.

### Anpassungen wegen Wohnungsgröße:

Große Wohnungen werden insbesondere am Mietermarkt stärker nachgefragt als kleinere Wohnungen. Auch weisen die Daten des Grundstücksmarktes darauf hin, dass für große Wohnungen z. T. deutlich höhere Kaufpreise (bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche) erzielt werden als bei kleineren Wohnungen. Angesichts dessen wird dieser Sachverhalt mit einem Abschlag von -0,2 %-Punkten berücksichtigt.

### Anpassungen wegen Rohertrag:

Dem Liegenschaftszinssatz liegt eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,29 €/m<sup>2</sup> zu Grunde. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete am Bewertungsobjekt beträgt 14,00 €/m<sup>2</sup>. Eine höhere Miete gegenüber dem Modell des Liegenschaftszinssatzes rechtfertigt einen Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz (vgl. Kleiber in [4]), weil damit ein höheres Risiko einhergeht. Der dem Liegenschaftszinssatz zu Grunde liegende Rohertrag ist hingegen durchschnittlich, so dass die vorhandene Abweichung hier mit einem Zuschlag von +0,4 %-Punkte berücksichtigt wird.

### Anpassung wegen Restnutzungsdauer:

Dem Liegenschaftszinssatz liegt eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren zu Grunde. Gemäß des Modells des Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssatzes ergibt sich die Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt zu 58 Jahren. Funktional nimmt der Liegenschaftszinssatz bei kürzeren Restnutzungsdauern ab und steigt im Umkehrschluss bei längeren Restnutzungsdauern. Insbesondere bei langen Restnutzungsdauern, wie hier gegeben, ist der Einfluss erheblich, so dass ein Zuschlag von +0,5 %-Punkten berücksichtigt wird.

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach den Zu- und Abschlägen somit zu

$$1,8 \% - 0,5 \% - 0,2 \% + 0,4 \% + 0,5 \% = \underline{\underline{2,0 \%}}$$

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die in die Wertermittlung einfließenden Marktdaten weisen eine hinreichende Aktualität auf, so dass keine weiteren Zu- oder Abschläge auf Grund von Marktentwicklungen erforderlich sind.

### 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. Der Gutachterausschuss hat den Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Modells der ImmoWertV abgeleitet. Damit ist die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV mit **80 Jahren** anzusetzen.

### Restnutzungsdauer

Die Wertermittlung hat im selben Modell zu erfolgen, wie es der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angewendet hat (vgl. § 10 ImmoWertV). Für die Restnutzungsdauer ist dabei angeben, dass diese am Wertermittlungsstichtag mit 60 Jahren abzgl. Zeitraum der Vollsanie- rung zu erfassen ist. Die Vollsanie- rung wurde 2023 beendet. Somit ergibt sich die Wertermittlung zu:

Zeitpunkt der Vollsanie- rung:	2023
Zeitraum seit Vollsanie- rung:	2025 – 2023 = 2 Jahre
Restnutzungsdauer:	60 Jahre – 2 Jahre = <b>58 Jahre</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für das zu bewertende Sondereigentum liegen keine besonderen objektspezifischen Merkmale vor, die sich aus dem Unterhaltungszustand sowie vertraglichen oder sonstigen rechtlichen Verhältnissen und Umständen ergeben würden.

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objektes (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **879.000,00 €**,  
und der **Ertragswert** mit rd. **831.000,00 €**  
ermittelt.

### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Vergleichsfaktoren in gerade ausreichender Qualität zur Verfügung. Insbesondere fehlen zu den Vergleichsfaktoren mit Ausnahme der Wohnfläche, der Lage und des Sanierungszeitpunktes wesentliche Informationen sowie entsprechende Umrechnungsfaktoren. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[831.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 879.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{845.000,00 \text{ €}}$ .

Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem gewogenen Mittel ist im vorliegenden Fall geboten, weil beide Wertermittlungsverfahren unterschiedliche Unsicherheiten in ihrer Genauigkeit aufweisen.

### 4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 330,40/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04105 Leipzig, Fregestr. 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG/DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2025 mit rd.

**845.000,- €**

(entspricht 5.614 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 33,4facher Rohertrag)

**(in Worten: achthundertfünfundvierzigtausend Euro)**

geschätzt.

#### Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert ist als eine Empfehlung zu betrachten. Alle Angaben zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden den genannten Unterlagen entnommen. Bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt wurde die Freiheit der Tragkonstruktion von tierischen und pflanzlichen Schädlingen sowie die Freiheit des Bodens von Schadstoffen. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Substanzgutachten! Die materielle Legalität des Objektes wird unterstellt.

Vorstehende Wertermittlung wurde ohne Berücksichtigung steuerlich bedingter Einflüsse angefertigt.

Der Sachverständige ist mit den Beteiligten der Grundstückseigenschaft nicht verwandt und steht mit dem Auftraggeber in keinem Dienstverhältnis.

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.

Markkleeberg, 01.09.2025

---

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/ oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung jeweils gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**SächsBO:**

Sächsische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

**ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, hrsg. vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

### 5.2 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] Der Grundstücksmarkt in Leipzig 2025; herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig
- [4] Kleiber, W./Simon N.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Aufl., Köln 2006
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

### **5.3 verwendete Internetquellen**

- [A] [www.leipzig.de](http://www.leipzig.de) – offizielles Internetportal der Stadt Leipzig
- [B] [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) – Immobilienportal im Internet
- [C] <https://geoportal.sachsen.de/> – Geoportal des Freistaates Sachsen

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

---

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht von Süden mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung



Bild 2: Blick von Norden mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung (inkl. komplettes Dachgeschoss)

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 3: Blick von Westen mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung



Bild 4: Hauseingang

## Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 3



Bild 5: gemeinsamer Hofzugang für die Grundstücke Fregestr. 1 und Fregestr. 3



Bild 6: Hof/ Garten

