

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

Gutachten

in der Teilungsversteigerungssache 468 K 329/25

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB)
des im Grundbuch von Stötteritz, Blatt 6474 eingetragenen
72,58/10.000-Miteigentumsanteils (SE Nr. 141) an dem Grundstück

Untere Eichstädtstraße 11, 11a-11h / Weißestraße 20, 20a,
04299 Leipzig / Stötteritz



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 04.05.2026

rd. 479.000,00 Euro

(i. W. vierhundertneunundsiebzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- Altlastenaltstandort (S. 10 ff.)

 Dipl.-Ök. Christoph Herzog
Immobilienbewertungen

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestell-
ter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

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

signiert von:

Christoph Herzog

am: 29.05.2026

mit:

digiSeal®
by secrypt

Gutachten Nr.:
T-26/15

Gutachten vom:
29.05.2026

Auftragserteilung:
04.03.2026

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
04.05.2026

Gutachten bestehend aus:

- Textteil: 43 Seiten
- Anlagen: 13 Seiten

Ausfertigung:

Nr. 3 von 3

(zwei Printversionen, ein elek-
tronisch signiertes Exemplar)



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang	4
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch.....	5
2.3	Ortstermin	6
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen	7
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	8
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	9
3	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	10
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten	15
4	Tatsächliche Eigenschaften	19
4.1	Lage.....	19
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	20
4.3	Nutzung.....	21
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile	28
5	Verkehrswertermittlung	29
5.1	Vorbemerkungen	29
5.2	Verfahrenswahl.....	29
5.3	Wertigkeit des Miteigentumsanteils	29
5.4	Vergleichswertermittlung	30
5.5	Ertragswertermittlung	32
5.6	Ergebniswürdigung	40
5.7	Verkehrs-/ Marktwert	42
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	42
7	Schlussbemerkung und Unterschrift	43
8	Anlagen	43

1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang

Bewertungsobjekt: Untere Eichstädtsstraße 11, 11a-11h / Weißestraße 20, 20a, 04299 Leipzig / Stötteritz; GBA Leipzig, GB von Stötteritz, Bl. 6474, BV-Nr. 1, 72,58/10.000-MEA an Gem. Stötteritz, Flst. 39/6 (9.687 m²), verb. mit dem SE Nr. 141 und SNR an "P9"

Ortstermin / Stichtag: 04.05.2026

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten

öffentlich-rechtlich: Erhaltungssatzung, tw. Denkmalschutz, Altlastenaltstandort

privatrechtlich: Vermerk Teilungsversteigerung, Mietvertrag (gekündigt)

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung: ortsüblich

Nutzung:

- WEG-Anlage: acht MFH, weithin Fremdnutzung
- SE Nr. 141 und SNR P9: vermietet, jedoch gekündigt

Kurzbeschreibung:

- WEG-Anlage: MFH-Grdst., 9.687 m²; acht MFH, Neu- und Altbauten (betreffendes MFH Bj. 2019), insg. 166 WE und 94 TG-Stellplätze
- SE Nr. 141: Haus 7 (Untere Eichstädtsstraße 11h), 3. OG re., 4-RW mit Küche, Bad/WC, Gäste-WC, ASR, Flur, 2 Balkonen und rd. 109 m² WFL, Kellerabteil, TG-Stp. P9 (nicht unmittelbar am Haus), guter und gepflegter Zustand

*Zubehör /
Scheinbestandt.:*

- mögl. Zubehör: ohne (Einbauküche im Mietereigentum)
- mögl. Scheinbestandteile: ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung

SE Nr. 141 (Blatt 6474): **rd. 479.000,00 Euro**

(i. W. vierhundertneunundsiebzigttausend Euro)

zur Beachtung:

- Altlastenaltstandort (S. 10 ff.)

WFL [m ²]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m ²]	mögl. NKM [Euro/m ²]	RoVV
109	479.000,00	4.394	13,30	27,5

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

lfd. Nr. 2: Vermerk Teilungsversteigerung: ohne



2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

*Grund der
Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Teilungsversteigerungsverfahren 468 K 329/25 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 27.02.2026 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

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

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

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

Datum der Beauftragung: 04.03.2026 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
04.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)	04.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

*geschlechterspezifischer
Hinweis:*

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

2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Untere Eichstädtsstraße 11, 11a-11h / Weißestraße 20, 20a,
04299 Leipzig / Stötteritz

Amtsgericht:	Leipzig	Grundbuch:	Stötteritz	Blatt:	6474
---------------------	----------------	-------------------	-------------------	---------------	-------------

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Stötteritz	39/6	Gebäude-/ Freifläche, Untere Eichstädtsstraße 11, 11a-11h, Weißestraße 20, 20a	9.687 m ²
Gesamtfläche				9.687 m ²

Sondereigentum (SE)

MEA	verbunden mit dem
72,58/10.000	- SE an der Wohnung nebst Kellerraum im Haus 7, laut Aufteilungsplan (ATP) Nr. 141 bezeichnet. ... - Sondernutzungsrechte (SNR) sind eingeräumt (94 Tiefgaragen-Stellplätze ("P1" bis "P94") und 25 Garten- und Terrassenflächen ("SNR 1 ...")), dem hier gebuchten SE das SNR "P9" wg. Gegenstand und Inhalt ... wird auf die Bewilligung vom 24.11.2016 (... URNr.: 16G00444 und 16G01478) Bezug genommen. ...

Abteilung I

Ifd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1	1	gelöscht
2.1	1	- zu 1/2 -, ..., geb. ..., eingetragen am 23.03.2021
2.2	1	- zu 1/2 -, ..., geb. ..., eingetragen am 23.03.2021

Abteilung II

Ifd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist Zwangsversteigerung angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 468 K 329/25); eingetragen am 05.12.2025

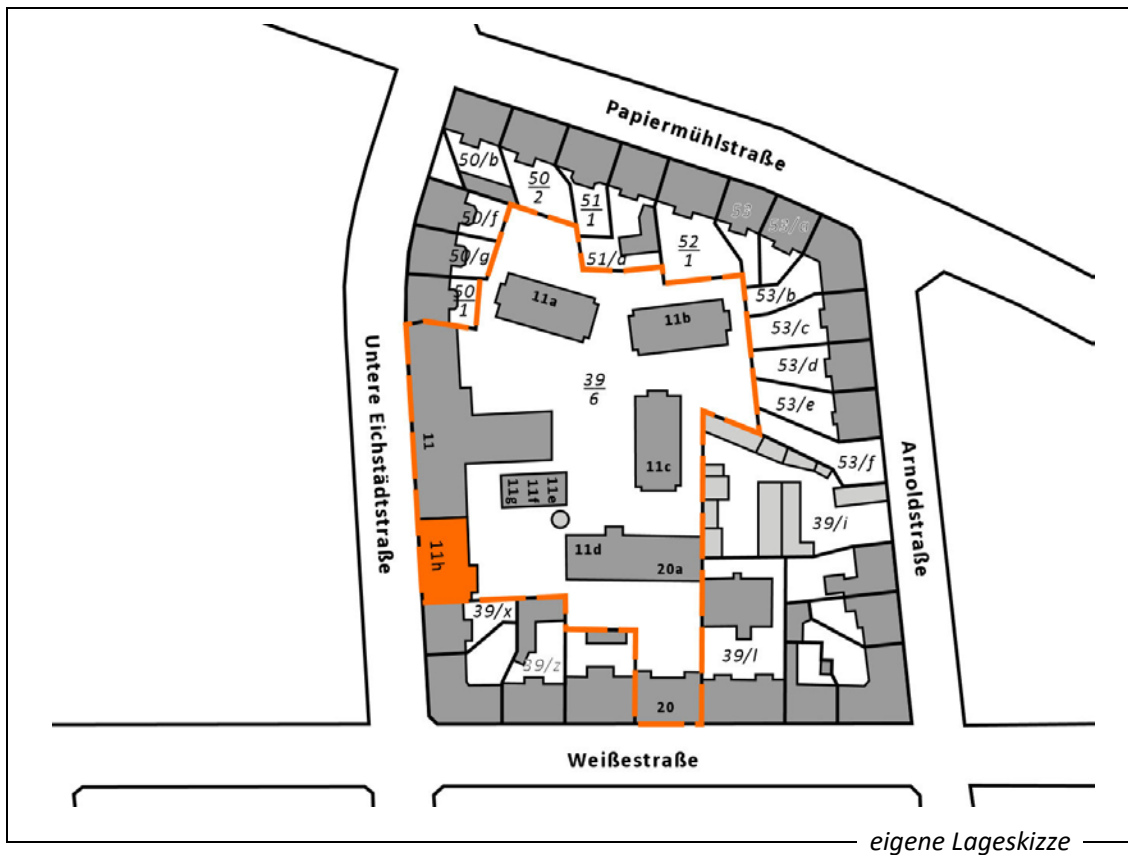
Abteilung III

grds. ohne Beachtung

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Das relevante Grundstück war ursprünglich das Werksgrundstück der Kunstanstalt Dr. Trenkler & Co., die einst eine europaweit führende Druckerei für Ansichtskarten u. a. gewesen ist. Wohl ab 1948 hat der VEB Funkwerk Leipzig das Grundstück genutzt.

Seit dem Jahr 2017 wurden die aufgegebenen Gebäude - soweit denkmalgeschützt - saniert und das Grundstück ergänzend neu bebaut. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im neu errichteten Gebäude Nr. 11h an der Unteren Eichstädtsstraße:



2.3 Ortstermin

Durchführung:

Antragsteller und -gegner wurden mit Schreiben vom 05.03.2026 um Mitteilung zu den vorliegenden Grundstücksunterlagen und Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Infolge ausgebliebener Rückmeldungen wurde der WEG-Verwalter und über diesen der Mieter recherchiert. Mit Letzterem konnte der Ortstermin für Montag, den 04.05.2026, 10.00 Uhr vereinbart werden, wozu die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 08.04.2026 geladen wurden.

Teilnehmer:

- Mieter des betreffenden SE Nr. 141 samt TG-Stp. P9
- Sachverständiger

Besichtigungsumfang:

Besichtigt wurden

- das SE Nr. 141 (Wohnung und Kellerraum),
- das SNR Nr. P9 (Tiefgaragen-Stellplatz)

- die gemeinschaftlichen Flächen Haus 7 (Untere Eichstädtstraße 11h; insbesondere Treppenhaus, Aufzug, Fahrradraum, Kellergang),
- in Teilen die Tiefgarage sowie
- die von außen sichtbaren Bauteile von Haus 7 (Untere Eichstädtstraße 11h) und tw. die Freiflächen des Grundstücks.

Dokumentation: Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät. Ferner wurden zur Verifizierung der Flächen 46 Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.

Fotoaufnahmen: Der Mieter wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt, jedoch der Verwendung im Gutachten nicht. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

- vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:*
- /1/ Grundbuchauszug, 05.12.2025
 - /2/ schriftl. Baulastenauskunft vom 19.03.2026
- vom Sachverständigen eingeholte Informationen:*
- /3/ Stadtverwaltung, Vermessungsamt, 05.03.2026
 - Liegenschaftskartenauszüge (1:1.000, 1:2.000)
 - Flurstücks- und Eigentumsnachweis
 - /4/ schriftl. Leitungsauskunft Trink-/ Abwasser, 18.03.2026
 - /5/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 24.03.2026 und 21.05.2026 (Planungsrecht, kommunale Wärmeplanung)
 - /6/ schriftl. und fernmündl. Auskünfte WEG-Verwaltung, 25.03.2026 und 04.05.2026:
 - Nachweis Wohngebäudeversicherung
 - Nachweis Schornsteinfeger
 - Protokolle ETV vom 05.12.2024, 17.12.2025
 - Einzel-Wirtschaftsplan 2026 (WE Nr. 141)
 - Einzel-Hausgeldabrechnung 2024 (WE Nr. 141)
 - Energieausweis vom 23.03.2022
 - Information Instandhaltungsrücklage 31.12.2025
 - Information Sonderumlagen
 - Information Zahlungszuverlässigkeit der Eigentümergemeinschaft / Hausgeld-Rückstände
 - Sondereigentumsverwaltung und Kontakt Mieter
 - Mietvertrag vom 30.09.2019 (WE Nr. 141)

- Mietkautionsnachweis
- /7/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 27.03.2026
- /8/ Bauakteneinsicht, Kommunalverwaltung, 07.04.2026
- /9/ schriftl. und fernmdl. Mitteilungen Mieter, 08.04.2026
und 04.05.2026 (Ortstermin, Mietvertrag)
- /10/ schriftl. Auskünfte Antragsgegner, 08.04.2026,
30.04.2026 und 19.05.2026:
 - Allgemeines, Ortstermin
 - Mietvertrag vom 30.09.2019 (TG-SP P9)
 - Mietgarantievertrag (blanko)
 - Einzel-Wirtschaftsplan 2023 bis 2026 (WE Nr. 141)
 - Einzel-Wirtschaftsplan 2023 bis 2026 (TG-SP Nr. P9)
 - Einzel-Hausgeldabrechnung 2024 (TG-SP Nr. P9)
- /11/ Grundbuchamt, 05.05.2026
 - UR 16G01478 (45 Seiten)
 - UR 16G00444 (108 Seiten)
 - UR 16G01473 (96 Seiten)
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung (87 Seiten)
- /12/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 05.05.2026
- /13/ fernmdl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 20.05.2026

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

- /14/ Geoportal Sachsenatlas
(<https://geoportal.sachsen.de/>)¹
- /15/ Bodenrichtwerte der Stadt Leipzig
(<https://www.leipzig.de/leben-in-leipzig/bauen-und-wohnen/bauen/gutachterausschuss/bodenrichtwerte>)
- /16/ Denkmalkarte /-liste Sachsen
(<https://www.lfd.sachsen.de/denkmalliste.html>)
- /17/ Mietspiegelrechner zum Leipziger Mietspiegel 2025-
2027 (<https://www.leipzig.de/leben-in-leipzig/bauen-und-wohnen/wohnen/mietspiegel#c377477>)
- /18/ Kommunaler Wärmeplan der Stadt Leipzig
(<https://www.leipzig.de/leipzig-strategie/energie-und-klima/kommunaler-waermeplan>)

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2025.
- [2] **Bevölkerungsvorausschätzung 2023:** Amt für Statistik und Wahlen Leipzig.

¹ <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?stateId=4d533300-c0ab-410c-9333-00c0abd10c01>

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

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Stand vom 24. Oktober 2024).

3 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

belastende Eintragungen

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /2/:

"... Grundstück: Untere Eichstadtstraße 11, 11a-11h, Weißestraße 20, 20a, Leipzig
Kataster: Gemarkung Stötteritz, Flurstück 39/6
... auf Ihre Anfrage vom 06.03.2026 wird mitgeteilt, dass im Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig für das o.g. Grundstück **keine Eintragung** vorhanden ist."

begünstigende Eintragungen

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

Bauordnungsrecht:

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

Die bei der Kommunalverwaltung eingesehene Bauakte enthält zwei für das Bewertungsobjekt relevante Bände /8/:

- 2016 (Bd. XIV, Untere Eichstadtstraße 11, 11a-11h / Weißestraße 20, 20a, 04299 Leipzig / Stötteritz): Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 21.11.2016
- 2016-2020 (Bd. I, Untere Eichstadtstraße 11h):
 - Baugenehmigung "Errichtung eines Neubaus Haus 7" v. 03.01.2017
 - Baubeginnsanzeige v. 05.09.2018 (Baubeginn 24.09.2018)
 - Anzeige Nutzungsaufnahme v. 29.11.2019 z. 15.12.2019

*Bauplanungsrecht /
Satzungen:*

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /5/:

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im EAmtsblatt Nr. 09/2021 der Stadt Leipzig, ist das Grundstück als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Das o. g. Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

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

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

Diese städtebauliche Auskunft beinhaltet lediglich allgemeine Aussagen zur planungsrechtlichen Situation des Grundstückes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Sobald konkrete Bauvorhaben zu beurteilen sind, kann dies nur im Rahmen eines förmlichen Verfahrens (z. B. Bauvoranfrage/ Antrag auf Baugenehmigung) nach den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung erfolgen. ... Die o.g. Angaben gelten für den Zeitpunkt der Erstellung dieser Auskunft. ..."

Der kommunale Wärmeplan der Stadt Leipzig wurde recherchiert /17/, demnach liegt das Grundstück im Wärmeversorgungsgebiet:

"Wärmenetz Ausbau ab 2030

Dieses Gebiet ist als Fernwärmeausbaubereich ausgewiesen, da es ab 2030 an das Fernwärmesystem angeschlossen werden soll. Die Jahresangabe beschreibt den möglichen Beginn eines Ausbaus, nicht dessen Abschluss. Ob und wann eine Erschließung erfolgt, hängt von den konkreten Ausbauplänen im jeweiligen Quartier ab.

Die Ausweisung im Wärmeplan dient ausschließlich der Orientierung. Sie begründet keinen Anspruch auf einen Fernwärmeanschluss und keine Verpflichtung, diese Versorgungsart zu nutzen. Die Abgrenzungen im Wärmeplan sind weder linienscharf noch final in ihrer Planung. Für Gebäude, die sich am Rand eines Fernwärmeausbaubereiches befinden, wird erst im Laufe der konkreten Planung klar, ob sie an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt Denkmalschutz mit /7/:

"... Grundstück: Untere Eichstädterstraße 11, 11a-11h / Weißerstraße 20, 20a, 04299 Leipzig / Stötteritz

... auf Ihre Anfrage vom 05.03.2026 hin teile ich Ihnen mit, dass die Gebäude

Untere Eichstädtstraße 11 (ehemalige Fabrik, urspr. Kunstdruckanstalt)

Untere Eichstädtstraße 11 E, 1 F, 11G (ehemaliges Heizhaus mit Schornstein)

Untere Eichstädtstraße 11 D und Weißestraße 20A (ehemalige Fabrik, urspr. Klavierfabrik)

nebst deren noch vorhandenen historischen, baugebundenen Ausstattung Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 - in der jeweils gültigen Fassung - sind. Sie unterliegen somit den Bestimmungen dieses Gesetzes.

Die Gebäude Untere Eichstädtstraße 11A, 11 B, 11 C, 11 H und Weißestraße 20 sind Neubauten.

Sie stehen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Denkmalbestand. Von Veränderungen an diesen Bauten sind Belange des Umgebungsschutzes von Denkmalen nach § 12 Abs. 2 i.V.m. 2 Abs. 3 Ziffer 1 SächsDSchG zu berücksichtigen.

Gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG bedürfen jegliche Veränderungen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am und im Kulturdenkmal der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG bedürfen Veränderungen in der Umgebung von Denkmalen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Der jeweilige Antrag ist ..."

Die öffentlich einsehbare Denkmalkarte enthält folgende Angaben /16/:

"... **Obj.-Dok.-Nr.:** 09263138

Anschrift: Untere Eichstädtstraße 11; 11e; 11f; 11g

Bauwerksname: Kunstanstalt Dr. Trenkler & Co. (ehem.)

Kurzcharakteristik: Fabrikgebäude (Nr. 11) und Heizhaus (Nr. 11e-g) mit Schornstein; Betonskelettbau mit rasterförmiger Klinkerfassade, zwei Risalite, Pilastergliederung, hofseitig rechtwinklig angefügter Flügel, südlich davon Heizhaus als eingeschossiger Klinkerbau, Kunstanstalt Dr. Trenkler & Co. einst eine der europaweit führenden Druckereien für Ansichtskarten, Zeugnis der Geschichte Leipzigs als Zentrum der Graphischen Industrie, später Mitnutzung oder auch Übernahme der Gebäude durch die Oswald-Ritter-AG, Körting Radio, einem Hersteller hochwertiger Radioprodukte (wohl ab 1948 VEB Funkwerk Leipzig), ortsgeschichtliche, industriegeschichtliche und technikgeschichtliche Bedeutung

Datierung: 1901-1904 (straßenseitiges Fabrikgebäude); um 1895 (Fabrikgebäude im Hof) ...

...

Obj.-Dok.-Nr.: 09304744

Anschrift: Weißestraße 20a

Bauwerksname: Pianofortefabrik Wilhelm Schimmel & Co. (ehem.)

Zusätzl.-Anschrift: Untere Eichstädtstraße 11d

Kurzcharakteristik: Fabrikgebäude (Anschrift: Untere Eichstädts-
straße 11d und Weißestraße 20a); von der Straße eingerückter,
historistischer Klinkerbau mit aufwändiger Klinkergliederung, Zeug-
nis für die Geschichte der international renommierten Klavierbau-
firma Wilhelm Schimmel sowie für die Bedeutung Leipzigs als ei-
nes der Zentren des deutschen Klavierbaus, Gebäude später von
der Radioindustrie genutzt (VEB Funkwerk Leipzig), ortsgeschicht-
lich, baugeschichtlich und industriegeschichtlich von Bedeutung
Datierung: 1897 (Fabrikgebäude) ..."

Wasserrecht:

Zu wasserrechtlichen Belangen wurde im Sachsenatlas /14/
recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht
vorgenommen. Danach ist das Grundstück nicht von wasser-
rechtlichen Beschränkungen betroffen.

Naturschutzrecht:

Naturschutzrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas /14/
nicht offenkundig; weitere konkrete Überprüfungen wurden
nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass das Bewer-
tungsobjekt nicht vom Naturschutz betroffen ist.

Altlasten:

Nach fernmdl. Auskunft des Umweltamts ist das Grundstück
als Altstandort "ehem. Transformatorenbau" mit dem Ver-
merk "archiviert" im Altlastenkataster registriert /12/.

In der Bauakte ist eine Stellungnahme des Amts für Umwelt-
schutz als Anlage zur Baugenehmigung enthalten /8/:

"... Errichtung eines Neubaus Haus 7 ...

Abfall-/Bodenschutzbehörde

Das Flurstück 39/6 der Gemarkung Stötteritz ist aufgrund der jahr-
zehntelangen Nutzung als Standort zum Transformatorenbau im
Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennzif-
fer (AKZ) 65 31 23 41 registriert.

In den vorliegenden Untersuchungen werden erhöhte Schadstoff-
gehalte im Boden und im Gebäude dokumentiert. Für die geplan-
te Umnutzung als Wohngebiet besteht der Verdacht einer Gefähr-
dung des Schutzguts Mensch. Der Bauherr ist gemäß § 4 (3) des
Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und
zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -
BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zz. gültigen
Fassung verpflichtet, die Altlast so zu sanieren, dass dauerhaft
keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigun-
gen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Für die geplante Errichtung eines Wohngebäudes besteht zur Ge-
währleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 34 (1)
BauGB) folgender Handlungsbedarf:

Der Rückbau baulicher Anlagen und der Baugrubenaushub ist bau-
begleitend durch ein anerkanntes, unabhängiges Ingenieurbüro

zu überwachen und zu untersuchen [§ 12 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. Nr. 9 vom 15. Juni 1999 S. 261) in der zz. gültigen Fassung]. Dazu gehört neben der abfallrechtlichen Bewertung des Baugrubenaushubs und der abgebrochenen Bausubstanz auch die Beprobung der Baugrubensohle und -stöße inkl. Analytik auf die standortrelevanten Parameter. Schadstoffbelastete Bereiche sind einzugrenzen, zu separieren, analytisch zu bewerten und entsprechend den Untersuchungsergebnissen in dafür zugelassenen Anlagen zu entsorgen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind die künftigen Freiflächen einschließlich der Spielplätze und der Gärten bezüglich des Pfades Boden-Mensch entsprechend BBodSchG und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) in der aktuellen Fassung zu untersuchen und zu bewerten. Als Beurteilungsgrundlage sind darüberhinaus die im Freistaat Sachsen gültigen "Bewertungshilfen bei der Gefahrenverdachtsermittlung in der Altlastenbehandlung", herausgegeben vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, zu verwenden.

Die Ergebnisse der baubegleitenden Untersuchungen sind in einem Abschlussbericht darzustellen und dem Amt für Umwelt, Sachgebiet Abfall-/ Bodenschutzbehörde unverzüglich zu übergeben.

Werden bei der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens umweltrelevante Sachverhalte festgestellt, ist das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/ Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Von der Behörde wird dann der weitere Verfahrensweg festgelegt, der vom Bauherrn zu realisieren ist [§§ 10 (2), 12 (2) SächsABG]. ..."

In der Wertermittlung wird ungeprüft die vorschriftsgemäße Sanierung der Altlasten unterstellt; mögliche Altlasten sind zusätzlich zum Verkehrs-/ Marktwert zu beachten.

Abgabensituation:

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

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

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

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

3.2.1 grundbuchgesicherte Rechte / Lasten

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

Abt. III: Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke: Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident; konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

3.2.2 Teilungserklärung (TE)

Teilungserklärung (TE): Das Grundstück wurde 2016 im Zshg. mit der Sanierung und Errichtung der Gebäude nach § 8 WEG in die Wohnungseigentume Nr. 1-45 und 47-167 (insges. acht Häuser, davon drei Alt- und fünf Neubauten; SE Nr. 46 entfallen) aufgeteilt.

Die Eintragungsbewilligung aus dem Jahr 2016 enthält die Teilung mit Gemeinschaftsordnung, eine Baubeschreibung und den ATP. Die Gemeinschaftsordnung (URNr. 16G01478) regelt u. a.:

"... II.

Die Häuser Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 6 werden zusammen als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet. ...

III.

Für die Häuser Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 8 gilt:
Kosten, welche einem dieser Häuser direkt zugeordnet werden können, sind nur von den Sondereigentümern dieser Häuser zu tragen im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

IV.

Die Kosten, welche eindeutig der Tiefgarage zugeordnet werden können, tragen die sondernutzungsberechtigten Eigentümer im Verhältnis der Zahl ihrer Stellplätze. Eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen ist ausgeschlossen.

V.

Auf der Terrasse der Wohnung Nr. 49 (Haus 2) steht ein historischer Schornstein. Dieser Schornstein gehört nicht zum Sondereigentum des Wohnungseigentümers Nr. 49, auf ihn erstrecken sich auch keine Sondernutzungsrechte.

Der Schornstein gehört in vollem Umfang zum Gemeinschaftseigentum sämtlicher Sondereigentümer der Häuser Nr. 1 bis Nr. 8.

VI.

1. Die Verteilung der Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt grundsätzlich im Verhältnis der Miteigentumsanteile, soweit in dieser Teilungserklärung nichts

anders bestimmt ist. Soweit sie Anlagen betreffen, die ausschließlich einzeln oder einer Gruppe von Wohnungseigentümern dienen, fallen sie nur diesen in einem ihren Bruchteilen zueinander entsprechenden Verhältnismaßstab zu.

2. Die Kosten der Verwaltung tragen die WEG-Einheiten zu gleichen Teilen, die Kosten eines etwaigen Kabelfernsehens tragen die angeschlossenen Wohnungseigentümer zu gleichen Teilen. Verursacht jemand zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, hat er diese allein zu tragen.
3. Die Kosten für Heizung und Warmwasser einschließlich Heiznebenkosten werden zu 70 Prozent nach dem Verbrauch und zu 30 Prozent nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen verteilt, soweit die Heizkostenverordnung (Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz-/Warmwasserkosten) nicht entgegensteht. ..."

Veräußerungsbeschränkungen oder Stimmrechtsverteilung sind in der Gemeinschaftsordnung nicht geregelt.

Sondernutzungsrechte (SNR):

Im Rahmen der Teilung (URNr. 16G01478, Nr. II. der Teilungserklärung) wurden folgende SNR zugewiesen:

- Gartenfläche und Terrasse ("SNR ...": 1, 49 - 55, 70 - 73, 88 - 91, 106 - 110, 130, 132, 152 und 153)
- TG-Stp. Nr. "P 1" bis "P 94"

Dem Bewertungsobjekt ist der TG-Stp. "P9" zugewiesen.

3.2.3 Eigentümergeinschaft / Verwaltungssituation

Die Eigentümergeinschaft (ETG) besteht nach Liegenschaftskataster /3/ aus verschiedenen Wohnungseigentümern; Mehrheitseigentum besteht nicht.

Es liegen die Eigentümerprotokolle (ETP) der Jahre 2024 und 2025 /6/ vor; zu den Versammlungen waren 3.238,68/ 10.000-MEA bzw. 3.410,18/10.000-MEA anwesend. Es wurde nach Kopfprinzip abgestimmt. Ergänzend wird in dem ETP 2025 ausgeführt:

"... Die Vorsitzende erläuterte, dass gemäß der Teilungserklärung jeder Miteigentümer nur eine Stimme hat, unabhängig von der Anzahl des Wohneigentums. Steht das Eigentum mehreren gemeinschaftlich zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden. Gegen diese Feststellung erhoben sich keine Einwände."

In den Eigentümerversammlungen (ETV) werden übliche Verwaltungsangelegenheiten diskutiert. Die Protokolle sind unüblich kurz (zwei Seiten und drei Seiten). Besondere Aufwendungen und Vorkommnisse wie z. B. Hausgeldrückstände oder Sonderumlagen werden nicht thematisiert.

3.2.4 Hausgeld und Erhaltungsrücklage

Das Hausgeld für die Wohnung Nr. 141 beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2026 /6/:

	Jahr		Monat
	Gesamtkosten	WE Nr. 141	WE Nr. 141
umlagefähig	454.050,00 Euro	3.378,04 Euro	281,50 Euro
nicht umlagefähig	100.999,64 Euro	611,32 Euro	50,94 Euro
Erhaltungsrücklage	79.000,00 Euro	573,38 Euro	47,78 Euro
Gesamt	634.049,64 Euro	4.562,74 Euro	380,22 Euro

Der Wirtschaftsplan sieht das monatliche Hausgeld ab 01.01.2026 allerdings mit 354,00 Euro vor. Die Grundsteuer ist hierin nicht enthalten.

Das Hausgeld für den TG-Stellplatz Nr. P9 beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2026 /6/:

	Jahr		Monat
	Gesamtkosten	TG-Stp. Nr. P9	TG-Stp.Nr. P9
umlagefähig	453.950,00 Euro	67,02 Euro	5,59 Euro
nicht umlagefähig	32.055,80 Euro	62,30 Euro	5,19 Euro
Erhaltungsrücklage	0,00 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro
Gesamt	486.005,80 Euro	129,32 Euro	10,78 Euro

Der Wirtschaftsplan sieht das monatliche Hausgeld ab 01.01.2026 mit 11,00 Euro vor. Die Grundsteuer ist hierin nicht enthalten.

Lt. Mitteilung des WEG-Verwalters beträgt die Erhaltungsrücklage (ER) zum 31.12.2025 insgesamt 147.424,86 Euro /6/.

Lt. Wirtschaftsplan werden 79.000,00 Euro/Jahr zugeführt, d. h. 5,25 Euro/Jahr und je 15.053,54 m² Wohnfläche lt. Teilungserklärung /11/. Die anteilige Höhe der Rücklage wird über den MEA gebildet. Für die Tiefgarage wird keine separate Rücklage gebildet.

Auf Anfrage zu Sonderumlagen teilt der WEG-Verwalter mit /6/:

"Information zu absehbaren Sonderumlagen: - Nicht vorhanden/geplant."

Zur Zahlungszuverlässigkeit der Eigentümergemeinschaft übermittelt der WEG-Verwalter eine Übersicht "Eigentümer Mahnliste (Stichtag 26.03.2026)" mit 18 Eigentümern, die augenscheinlich zur Zahlung i. H. v. insg. 64.314,95 Euro gemahnt ("Mahnstufe 1") wurden /6/. Eine konkrete Zuordnung nach Häusern oder Sondereigentumen ist nicht möglich, da die Übersicht des WEG-Verwalters anonym vorliegt.

3.2.5 Miet-/ Pachtverträge

Wohnung

Die Wohnung Nr. 141 ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vermietet, jedoch bereits **zum 31.07.2026 gekündigt**.

Die SE-Verwaltung (SEV) erfolgt über den WEG-Verwalter /6/. Die in diesem Gutachten enthaltenen Ausführungen basieren ausschließlich auf den Angaben der zum Ortstermin beim Mieter eingesehenen Unterlagen. Eingesehen wurde auch eine schriftliche Kündigungsbestätigung des Verwalters vom 17.04.2026.

Der Mietvertrag vom 30.09.2019 nebst Mieterhöhungsbegehren vom 20.06.2025 lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Vermieter:	... [Verfahrensbeteiligte], vertr. d. SEV
Mietbeginn:	01.03.2020, unbestimmte Dauer
Mietsache:	Untere Eichstädtstraße 11h, 3. Obergeschoss, WE 141 (4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Keller, 2 Balkone, 1 Gä.-WC, 1 Abstellraum), o. Angabe zu WFL
Miethöhe / NK-VZ:	▪ urspr. 1.088,00 Euro NKM zzgl. 215,00 Euro NK-VZ ▪ ab 01.09.2025 auf Mieterhöhungsverlangen: 1.251,20 Euro NKM
Mietkaution:	2.176,00 Euro (entspr. Überweisungsträger des Mieters am 24. Januar 2020 an "SEV Untere Eichstädtstr. 11. Leipzig" überwiesen)

Der Antragsgegner weist darauf hin, dass eine Mietgarantievereinbarung mit dem Entwicklungsträger geschlossen sein soll. Eine solche liegt allerdings nur blanko als Anlage 6 zur URNr. 16G00444 vor (Mietgarantieformular, für Haus 7 vom 01.09.2019 bis 31.08.2029; für SE Nr. 141 (108,82 m² WFL) inkl. Stp. mtl. 839,00 Euro). Zudem ist der vorliegende Mietvertrag direkt mit den Verfahrensbeteiligten geschlossen.

TG-Stp. Nr. "P9"

Der als SNR zugeordnete Tiefgaragenstellplatz "P9" wurde mit (separatem) Mietvertrag vom 30.09.2019 zum 01.03.2020 für mtl. 60,00 Euro zzgl. 5,00 Euro Nebenkosten vermietet; ab 01.03.2024 wurde der Vertrag durch einen neuen Mietvertrag mit einer Miethöhe i. H. v. 80,00 Euro/Monat zzgl. 5,00 Euro Nebenkosten abgelöst.

Zum Ortstermin legt der Mieter eine **Kündigung des Vertrags zum 30.06.2026** vor.

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

Bundesland: Freistaat Sachsen, Gemeinde: Kreisfreie Stadt Leipzig, Stadtbezirk Südost, Stadtteil Stötteritz

Die Kreisfreie Stadt Leipzig liegt im Westen des Freistaats Sachsen und ist infrastrukturell hervorragend überregional angebunden. Die Stadt übernimmt die Funktionen eines Oberzentrums. Wirtschafts- (BIP, Bruttoinlandsprodukt) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) je Einwohner sind bundesweit unterdurchschnittlich²:

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

Das starke Wachstum auf dem Leipziger Immobilienmarkt hat mit der Coronakrise einen deutlichen Dämpfer erfahren. In den letzten Jahren zeigt sich der Markt insgesamt stabiler: Kaufpreise steigen moderater, die Mieten etwas stärker, da weiterhin Wohnraum fehlt und der Leerstand niedrig ist. Überregional ist die Großstadt Leipzig weiterhin vergleichsweise günstig, weshalb Investoren ein hohes Wachstumspotenzial sehen. Die Stadt verzeichnet weiterhin ein vorrangig auf deutliche Wanderungsgewinne zurückzuführendes Bevölkerungswachstum ([2], S. 50 ff.; [3], S. 4):

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

Mikrolage (Anlage 2):

Der Stadtteil Stötteritz gilt als gefragter Stadtteil im Leipziger Osten und wird etwa im Gtl. zu Reudnitz eher als ruhiger, grüner und familienorientierter Wohnstadtteil wahrgenommen. Die Nachfrage nach Wohnungen ist hoch, die Leerstände gering und gleichzeitig sind die Preise moderater als in den teuersten Vierteln der Stadt. Kauf- und Mietpreise liegen ungefähr im Leipziger Mittelfeld bis leicht darüber:

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

Kennziffern der innerörtlichen Wohnlage [3]		
Einwohnerentwicklung (2019 - 2024)	Stadt	+ 5,1 %
	Stadtteil	+ 2,5 bis 5,0 %
Durchschnittsalter (2024)	Stadt	42,3 Jahre
	Stadtteil	40 bis 45 Jahre
Ø Nettokaltmiete (Bestandsmieten 2023)	Stadt	6,88 €/m ²
	Stadtteil	6,70 - 7,10 €/m ²
Ø Nettokaltmiete (Angebotsmiete, 2024)	Stadt	9,26 €/m ²
	Stadtteil	8,80 - 9,80 €/m ²
Anteil der Arbeitslosen im er- werbsfähigen Alter (2024)	Stadt	6,4 %
	Stadtteil	2,5 bis 5,0 %
Anteil der SGB II-Leistungsem- pfänger an bis 65-Jährigen (2024)	Stadt	10,7 %
	Stadtteil	5,0 bis 10,0 %

Das relevante Grundstück liegt in der Gemarkung Stötteritz, und zwar in einer ruhigen Seitenstraße der Holzhäuser Str. und somit ca. 3 km Luftlinie südöstlich des Stadtzentrums. Baulich und funktional ist das Umfeld homogen (Mehrfamilienwohnhäuser in Blockrandbebauung der Gründerzeit).

Versorgungs- und öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Geschäfte, kulturelle und ärztliche Einrichtungen oder öffentlicher Personennahverkehr (S-Bahnhof ca. 500 m entfernt, Straßenbahnhaltestelle in der Weiße-/ Papiermühlstraße, Innenstadt in ca. 15 Minuten zu erreichen) befinden sich in der nahen Umgebung.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an zwei öffentlich befahrbare Verkehrsflächen (Untere Eichstädterstraße, Weiße-straße), die Tempo-30-Zonen sind. Die Erschließung ist gesichert. Beide Straßen sind begrünt.

Quartiersübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

Grundstücksgestalt (Anlage 2): polygonales Grundstück, regelmäßiges Baufeld, zu zwei Seiten an öffentl. Verkehrsfl. angrenzend, ebene Topografie

Grenzverhältnisse: geschlossene Bauweise / Blockrandbebauung sowie offene Bebauung im Blockinnenbereich

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund³

³ Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt; in der Wertermittlung werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne (besondere) Grundwassereinflüsse unterstellt. Aufgrund mehrjährig vorhandener Bebauung kann von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.

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

4.3 Nutzung

Nutzung: Die Eigentumsanlage wurde seit ca. 2017 saniert / umgebaut / errichtet und besteht aus 166 Wohnungseigentumen und 94 TG-Stellpätzen, die offenkundig weithin vermietet sind; Leerstand ist nicht erkennbar.

Die gegenständliche **Wohnung Nr. 141 samt TG-Stp. Nr. P9** ist **vermietet, jedoch frei werdend** (s. Abschnitt 3.2.5).

4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

Die Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums bezieht sich nur auf das gegenständliche Gebäude (Haus 7), auf die gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage sowie die Freiflächen im Umfeld von Haus 7. Die Wohnanlage umfasst insgesamt acht Häuser (166 WE) und eine Tiefgarage (94 Stp.):

Haus	Anschrift	Baujahr	WE	Bemerkung
1	Untere Eichstädtstraße 11	1895-1904	47	ehem. Fabrikgebäude, Denkmalschutz
2	Untere Eichstädtstraße 11e-g	1895-1904	3	ehem. Heizhaus mit Schornstein, DS
3	Untere Eichstädtstraße 11a	ca. 2019	18	Neubau
4	Untere Eichstädtstraße 11b	ca. 2019	18	Neubau
5	Untere Eichstädtstraße 11c	ca. 2019	18	Neubau
6	Untere Eichstädtstraße 11d / Weißestraße 20a	1897	23	ehem. Fabrikgebäude, Denkmalschutz
7	Untere Eichstädtstraße 11h	2019	23	Neubau
8	Weißestraße 20	ca. 2019	16	Neubau

Eine Besichtigung der hier nicht direkt relevanten Gebäude erfolgte nicht, da dies im Rahmen des vorliegenden Bewertungsauftrags einen unverhältnismäßig hohen Aufwand darstellen würde. Aussagen zum Zustand, zur Ausführung und zu etwaigen Besonderheiten des gemeinschaftl. Eigentums beziehen sich nur auf die besichtigten Bereiche.

Haus 7 ist insoweit wirtschaftlich selbstständig, als Bewirtschaftungskosten direkt zurechenbar sind.

4.4.1 Haus 7 (gemeinschaftliches Eigentum)

Gebäudeart und -konstruktion

Art des Gebäudes: MFH, auf beiden Seiten angebaut (Lückenbebauung), Vierspanner (außer DG mit 3 WE), insg. 23 WE, KG, EG, vier OG, DG als VG, Aufzug; keine direkte Verbindung zur Tiefgarage (Zugang durch KG von Haus 1)

Baujahr: 2019 (Nutzungsaufnahme; lt. Mieter nur unteren Etagen, obere Etagen erst zu 03/2020 bezogen)

Modernisierungen: ohne

Außenansicht: Putzfassade auf WDVS, Balkone / Loggien

Konstruktion: Konstruktionsart: massiv / konventionell;
Fundamente: Stahlbeton-Bodenplatte mit Streifenfundamenten;
Außen-/ Innenwände: Stahlbetonwände, KS-Mauerwerk (24 cm), zzgl. WDVS (16 cm);
Geschossdecken: Stahlbetondecken;
Dach: Flachdach, Stahlbeton, lt. Bauakte Flachdacheindeckung (ca. 20 cm Wärmedämmung)

Energieeffizienz: 42 kWh/(m²a) Jahres-Primärenergiebedarf (lt. Energieausweis 23.03.2022)

Gebäudemaße, Nutz-/ Wohnfläche Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) beträgt nach Aktenlage : ca. (366,1 m² × 7 Grundrissebenen - 36,1 m²

(DG) =) 2.599 m². Die Traufhöhe liegt ca. 16,3 m über Gelände, die Firsthöhe ca. 19 m. Die bauaktenkundige Gesamtwohnfläche beträgt 1.783,18 m².

Ausführung und Ausstattung

insgesamt:

Der Ausbau datiert auf das Baujahr und ist gehobenen Standards:

- Bodenbeläge: Fliesen (Treppenhaus), Beton (KG)
- Wand-/ Deckenbekleidungen: Glattputz / Anstrich (Treppenhaus), ohne (KG)
- Fenster: Holzfenster, Dreifachverglasung
- Türen: wie Fenster
- Treppen: Stahlbetonfertigteile, gefliest, zweiläufig, Metallgeländer
- Elektrik: gehobener Standard, Klingel-/ Sprechanlage mit Videofunktion, RWA-Anlage
- Wärmeerzeuger: gebäudezentral, Luft-Wärmepumpe (2 Stück, *Daikin ERLQ016CAW1, 2019.06*) und Warmwasserspeicher (nicht gesichtet, Tür verschlossen)

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einricht.:

Balkone, Loggien, Dachterrassen;
Personenaufzug (KG bis DG, Fabkr. Otis, Bj. 2019, 1000 kg bzw. 13 Personen)

Bes. Ausbauten:

ohne

Raumaufteilung / Nutzfläche

Raumaufteilung:

Die Raumaufteilung entspricht im Wesentl. dem ATP. Gemeinschaftliche Nebenräume außer den Technikräumen bestehen nur als Fahrradraum im KG.

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare

Baumängel /-schäden⁴:

ohne

sonstige

Baumängel /-schäden:

Verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich in einem guten baulichen und gepflegten Zustand. Der energetische Standard erscheint neubautypisch sehr gut.

⁴ Baumängel /-schäden sind insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren und einen Instandhaltungsrückstau darstellen. Gegebenenfalls verdeckte / nicht überprüfbare Mängel und Schäden sind zusätzlich zu beachten. Schäden im geringen Ausmaß, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung, Alterung, Witterung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt.

4.4.2 Tiefgarage (gemeinschaftliches Eigentum)

<i>Gebäudeart:</i>	Tiefgarage (unter Hof und tw. Haus 3 bis 5), eingeschossig, insg. 94 Kfz-Stellplätze
<i>Baujahr:</i>	um 2019
<i>Konstruktion:</i>	massive / konventionelle Bauweise (Fundamente und Bodenplatte in Stahlbeton, Stahlbetonwände und -decke, Lüftungsschächte)
<i>Gebäudemaße:</i>	keine Angaben in der eingesehenen Bauakte, polygonal und mit vertretbarem Aufwand nicht zu berechnen
<i>Ausbau:</i>	üblich (Rampe, Betonboden, Abluft über Lüftungsschächte, elektr. Drehtore (Haus 1))
<i>erkennbare Mängel / Schäden:</i>	Nässeschäden im Bereich von Haus 1 (Mauerwerksfeuchtigkeit: Putzausblühungen etc.) Nässeschäden im Bereich Neubau (diverse Einregnungstellen, z. B. im Zufahrtsbereich zum Ortstermin von der Decke herabtropfendes Wasser, südliche Schleuse zu Haus 1 mit seitlichem massiven Wassereindrang (Stoß Außenwand))
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	beschränkt normaler baulicher Zustand (Wasserschäden)

4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen (gemeinschaftliches Eigentum)

<i>Außenanlagen:</i>	
<i>Ver-/ Entsorgungsleitungen:</i>	ohne (direkt in das Gebäude einbindend)
<i>Hof-/ Wegebefestigungen:</i>	Wege / Hofzufahrt mit Betonpflaster, tw. Natursteinpflaster
<i>Einfriedungsanlagen:</i>	Metallzäune um 2019
<i>Sonstiges:</i>	div. Mülltonnenstellplätze, Spielplatz
<i>n. bauliche Außenanlagen:</i>	Innenhofbegrünung, div. abgetrennte Gärten (SNR)
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Die sichtbaren Außenanlagen vermitteln normal umfangreichen und gepflegten Eindruck.

4.4.4 Sondereigentum Nr. 141 (Blatt 6474) samt SNR an TG-Stp. Nr. P9

Lage, Art und Nutzfläche

Lage im Gebäude:

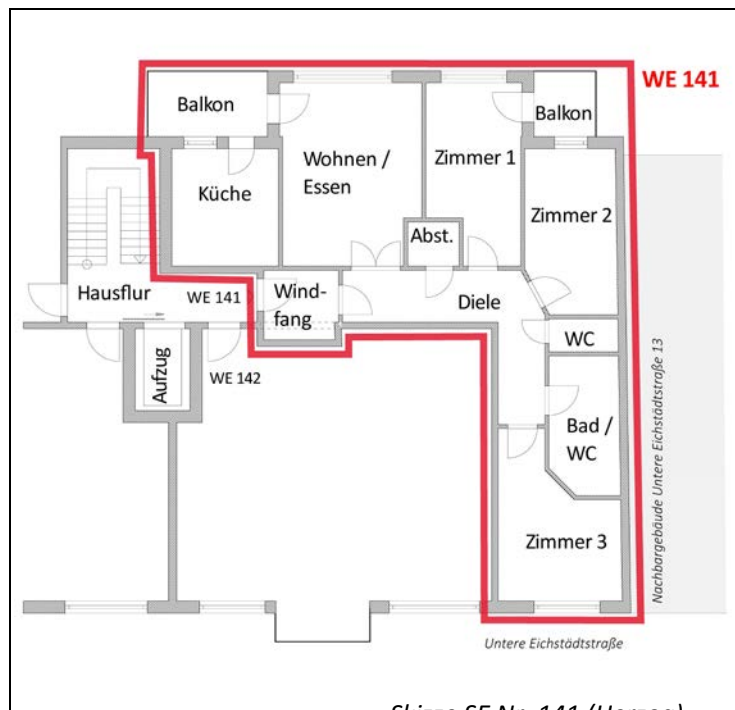
3. Obergeschoss rechts (n. Straßenansicht)

Art des Sondereigentums:

Wohnungseigentum

Raumaufteilung:

4-Raum-Wohnung mit Küche, fensterlosem Bad/WC, fensterlosem Gäste-WC, fensterlosem ASR, Flur, einem großen Balkon und einem kleinen Balkon:



Skizze SE Nr. 141 (Herzog)

Außerhalb der Wohnung existieren zur ausschließlichen Nutzung ein relativ großes Kellerabteil. Zur gemeinschaftlichen Nutzung existiert ein Fahrradraum im KG.

Der Wohnung ist zudem das SNR an dem Tiefgaragen-Stellplatz P9 zugeordnet. Dieser liegt nach ATP relativ weit entfernt zw. Haus 1 und 3 und ist durch das KG des Haus 1 erreichbar.

Nutzfläche:

Die Wohnfläche nach Bauaktenlage (Wohnflächenermittlung zum Bauantrag) und eigenen Vor-Ort-Maßen beträgt⁵:

	Bauakte /8/	Vor-Ort-Maße
Wohnzimmer	22,09 m ²	21,2 m ²
Zimmer 1	13,64 m ²	13,4 m ²
Zimmer 2	12,72 m ²	12,7 m ²

⁵ Eigene Berechnungen (nach WoFIV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

Zimmer 3	13,79 m ²	13,7 m ²
Küche	11,25 m ²	- m ²
Bad/WC	8,30 m ²	8,3 m ²
Gäste-WC	1,99 m ²	2,0 m ²
ASR	2,03 m ²	1,8 m ²
Flur	13,11 m ²	13,0 m ²
so gen. Windfang	4,80 m ²	4,7 m ²
Balkon 1 (50 %)	3,35 m ²	3,2 m ²
Balkon 2 (50 %)	1,75 m ²	1,7 m ²
gesamt	108,82 m²	- m²
	rd. 109 m²	

Die eigenen Vor-Ort-Maße bestätigen die Aktenlage weithin. Abweichungen von 1 bis 2 m² bewegen sich in einer Größenordnung, die im wohnungswirtschaftlichen Bereich regelmäßig als geringfügig einzustufen ist.

Die Nutzfläche des Kellerabteils ist nicht aktenkundig, und beträgt nach eigenem Vor-Ort-Maß ca. 10,7 m².

Raumhöhe:

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen ca. 2,61 m (Gäste-WC) bis 2,79 m (Wohnzimmer).

Ausbau

Bodenbeläge:

Fertigparkett, Küche und Bad mit dunkelfarbigem Fliesen (Groß- und Mittelformat, Küche glänzend)

*Wand-/
Deckenbekleidungen:*

Wände: glatte Wandoberflächen (Spachtel o. ä.), Bad mit Fliesensockel (60 × 30 cm, hochkant verlegt, dezent farbig, Zierfries), Küche mit Fliesenspiegel (60 × 30 cm, hochkant verlegt, dezent farbig)

Fenster:

Holzfenster, dreifache ISO-Verglasung, im Wohnzimmer bodentief, tw. mehrflügelig, Fensterbänke aus Kunst-/ Naturstein (innen) und Metall (außen), Metallbeschläge, elektrisch bedienbare Außenjalousien

Türen:

Wohnungseingangstür: glatte Holzwerkstofftür, Dreifachverriegelung, Bodendichtung, Türschließer, Futterzarge;
Zimmertüren: profilierte / schwere Holzwerkstofftüren, Wohnzimmer zweiflügelig, Küche als außen laufende Schiebetür, weiß, Futterzargen

Elektroinstallation:

Sicherungskasten mit zwei FI-Schaltern und Kippsicherungen, 1 Lichtauslass je Raum, Deckenspots im Bad und Gäste-WC, zahlreiche Anzahl Abnahmestellen und Fernseh-/ Kabelanschlüsse, keine LAN-Verkabelung mit Patchfeld, Türgegensprechanlage mit Videofunktion, Zwangsentlüftung im Bad und Gäste-WC

<i>Sanitärinstallation:</i>	Bad/WC: Wanne (Kunststoff), ebenerdige Dusche mit Glaswand, Doppelwaschtisch, Wand-WC, weiße Sanitäröbekte, Vorwandinstallation); Gäste-WC: Waschtisch (mit Warm-/ Kaltwasser), Wand-WC, weiße Sanitäröbekte, Vorwandinstallation; Abstellraum: Waschmaschinenanschluss
<i>Heizung / Warmwasser:</i>	gebäudezentrale Erzeugung (Luft-Wärmepumpe), Fußbodenheizung, Bad mit Handtuchradiator, Warmwasser zentral

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

<i>Bes. Bauteile / Einricht.:</i>	Balkone (insg. ca. 10,2 m ² tats. Grundfläche)
<i>Bes. Ausbauten:</i>	ohne

Wirtschaftliche Wertminderung, Besonnung / Belichtung

<i>Wirtsch. Wertminderungen:</i>	ohne
<i>Besonnung / Belichtung:</i>	üblich bis großzügig

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

<i>erkennbare Baumängel /-schäden⁶:</i>	ohne (geringe Parkettschäden durch reguläre Beanspruchung)
<i>sonstige Baumängel /-schäden:</i>	Verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt. Der Mieter weist daraufhin, dass das Parkett empfindlich sei.
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Die Wohnung vermittelt einen hochwertigen und sehr gepflegten Eindruck. Der Grundriss ist für 3 bis 4 Personen geeignet. Die Wohnung ist hauptsächlich zum Hof ausgerichtet. Laut Mieter ist der kleine Balkon von geringem Nutzwert, auch wg. der starken Sonneneinstrahlung. Zudem stören ihn die zeitweisen Gaststättenimmissionen vom übernächsten Nachbargrundstück; diesbezüglich ist von außen keine Abluftanlage über Dach erkennbar. Außerhalb der Wohnung existiert ein gut nutzbares Kellerabteil und der über SNR zugewiesene TG-Stp. "P9" zur ausschließlichen Nutzung. Gemeinschaftlich nutzbar ist v. a. ein Fahrradraum sowie der Hof.

⁶ s. FN 4.

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

mögliches Zubehör:

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

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

Es existiert eine hochwertige Einbauküche, allerdings nach Auskunft des Mieters in seinem Eigentum. Infolge des Mietereigentums wird hierauf nicht näher eingegangen.

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

Scheinbestandteile sind nicht bekannt geworden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

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

Der Verkehrswert (Marktwert)⁷ ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts.

5.2 Verfahrenswahl

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

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

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

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

5.3 Wertigkeit des Miteigentumsanteils

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

Bewertungsobjekt	MEA (GB)	W/NFL	reeller Anteil	Abweichung
Blatt 6474 (SE Nr. 141)	72,58/10.000	ca. 109 m ²	72,41/10.000	0,00 %
sonst	9.927,42/10.000	14.944,72 m ²	9.927,59/10.000	0,00 %
Summe	1,00	15.053,72 m²	1,00	0,00 %

Tabelle 1: Wertigkeit des Miteigentumsanteils

⁷ § 194 BauGB: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

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

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /12/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Stadtgebiet
Objekt:	Wiederverkauf, ETW in MFH, Bj. ab 2010, 90 - 130 m ² WFL, nur Obergeschosse (ohne EG und DG, ohne Maisonette), BRW > 750 Euro/m ²
Kaufdatum:	ab 01.01.2024

Tabelle 2: Auswahlkriterien Kaufpreisauskunft

folgende Vergleichspreise (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Datum	Straße	MEA [.../10T]	Bj.	Lage	Zi.	Balk. / Ter.	KP [€]	WFL [m ²]	KP/WFL [€/m ²]
1	02/24	Benediktusstr.*	2.050	2016	3.OG	4	ja	450.000	114	3.947
2	03/24	Siemeringstr.*	448	2017	2.OG	5	ja	618.000	128	4.828
3	03/24	Schwägerichenstr.*	368	2014	3.OG	3	ja	659.000	99	6.657
4	05/24	Benediktusstr.*	2.050	2016	1.OG	4	ja	450.000	114	3.947
5	07/24	Hinrichsenstr.*	876	2015	1.OG	4	ja	646.000	120	5.383
6	11/24	Waldstr.*	513	2014	2.OG	3	ja	450.000	96	4.688
7	11/24	Leibnizstr.*	129	2023	3.OG	4	ja	830.000	97	8.557
8	12/24	Benediktusstr.*	2.050	2016	2.OG	4	ja	455.000	114	3.991
9	04/25	Ehrensteinstr.*	384	2010	2.OG	3	ja	560.000	129	4.341
10	04/25	Kunadstr.*	968	2019	2.OG	4	ja	399.000	99	4.030
11	04/25	Kunadstr.*	972	2019	2.OG	4	ja	385.000	99	3.889
12	04/25	Kohlenstr.*	1.110	2021	1.OG	4	ja	391.330	94	4.163
13	05/25	Hinrichsenstr.*	878	2015	2.OG	4	ja	605.000	120	5.042
14	09/25	Holbeinstr.*	710	2012	1.OG	4	ja	610.000	118	5.169
15	10/25	Wichernstr.*	298	2024	3.OG	4	ja	490.000	100	4.900
16	10/25	Coppistr.*	894	2017	2.OG	3	ja	399.000	101	3.950
17	01/26	C.M.v.Weber-Str.*	580	2013	4.OG	4	ja	640.000	128	5.000
arithm. Mittelwert								531.608	110	4.852
Minimum								385.000	94	3.889
Maximum								830.000	129	8.557

Tabelle 3: Vergleichspreise Kaufpreisauskunft (1)

Nr.	Datum	Straße	GFL [m²]	BRW [€/m²]	TG- Stp.	Kfz- Stp.	Ver- fügb.	NKM [€/m²]	Verk.	Käufer
1	02/24	Benediktusstr.*	515	750	-	-	verm.	-	privat	privat
2	03/24	Siemeringstr.*	3.150	890	1	-	leer st.	-	privat	privat
3	03/24	Schwägerichenstr.*	730	2.400	1	-	leer st.	-	privat	privat
4	05/24	Benediktusstr.*	515	750	-	-	verm.	-	privat	privat
5	07/24	Hinrichsenstr.*	680	2.000	1	-	leer st.	-	privat	privat
6	11/24	Waldstr.*	1.030	1.600	-	-	leer st.	-	privat	privat
7	11/24	Leibnizstr.*	5.000	1.350	1	-	verm.	10,31	jur. Pers.	privat
8	12/24	Benediktusstr.*	515	750	-	-	verm.	8,68	privat	privat
9	04/25	Ehrensteinstr.*	3.729	1.200	1	-	verm.	10,85	privat	privat
10	04/25	Kunadstr.*	400	850	-	1	verm.	-	privat	privat
11	04/25	Kunadstr.*	400	850	-	1	verm.	-	privat	privat
12	04/25	Kohlenstr.*	702	1.850	-	-	leer st.	-	privat	privat
13	05/25	Hinrichsenstr.*	680	1.900	1	-	leer st.	-	privat	privat
14	09/25	Holbeinstr.*	1.194	1.250	1	-	leer st.	-	privat	privat
15	10/25	Wichernstr.*	1.902	860	1	-	leer st.	-	privat	privat
16	10/25	Coppistr.*	625	1.200	1	-	leer st.	-	privat	privat
17	01/26	C.M.v.Weber-Str.*	923	2.100	-	1	leer st.	-	privat	privat

Tabelle 4: Vergleichspreise Kaufpreisauskunft (2)

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

In der Fachliteratur heißt es zum Vergleichswertverfahren ([8], S. 1406):

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

Das **Dilemma des direkten Preisvergleichs für die Vergleichswertermittlung bebauter Grundstücke** besteht nun darin, dass das (zum jeweiligen Kaufzeitpunkt) im Einzelfall gegebene „**Innenleben**“ der bebauten Vergleichsobjekte mit der Kaufpreissammlung für einen fundierten Preisvergleich nicht hinreichend erfassbar ist. ... Wird der Marktwert eines bebauten Grundstücks im Wege des direkten Preisvergleichs ohne sachkundige Erfassung des Innenlebens der Vergleichsobjekte bestimmt, läuft das Vergleichswertverfahren auf einen Preisvergleich mit Unbekannten hinaus und kommt einer Fahrt ins Blaue gleich. ..."

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

5.4.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Allgemeinen und Wohnungseigentume im Speziellen sind in der Stadt Leipzig nicht veröffentlicht. Die allg. Preisangaben im Grundstücksmarktbericht [4] sind keine Vergleichsfaktoren i. S. d. ImmoWertV.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Bodenwertberechnung

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb folgender Bodenrichtwertzone (BRWZ) /15/:

Stötteritz, Zone 71300345
(01.01.2026, beitragsfrei, baureifes Land) 1.000,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet Wohnbaufläche (W (MFH))
Bauweise geschlossen
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) 2,2
Bemerkungen Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks:
Mittelgrdst. in der Arnoldstraße, zw.
Weißstraße u. Ferdinand-Jost-Straße

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet Wohnbaufläche (W (MFH))
Bauweise geschlossen
Grundstücksfläche 9.687 m²
wertrelev. Geschossflächenzahl (wGFZ) (ca. 17.700 m²)
BGF (eigene Ermittlungen) / 9.687 m² GFL, ca. 1,8

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

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

I. Bodenrichtwert (BRW)		Erläuterung
abgabefreier BRW	= 1.000,00 €/m ²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts				
	BRW-Grdst.	Bewertungsobj.		
Stichtag	01.01.2026	04.05.2026	× 1,00	B1
zonale Lage	mittel	mittel	× 1,00	
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW			= 1.000,00 €/m ²	
Art der Nutzung	W (MFH)	W (MFH)	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	× 1,00	
wertrelev. GFZ	2,2	1,8	× 0,84	B2
angepasster abgabefreier BRW			= 840,00 €/m ²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Fläche	× 9.687,00 m ²	
Bodenwert	= 8.137.080,00 €	

IV. Ermittlung des Bodenwertanteils		
SE Nr. 141 (Blatt 6474), 72,58/10.000-MEA	× 0,007258	
Bodenwertanteil	= 59.058,93 €	

Tabelle 5: Bodenwertberechnung

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt **59.058,93 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

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

B2: wertrelevante Geschossflächenzahl

Richtwertgrundstück und betreffendes Grundstück sind unterschiedlich baulich ausgenutzt. Nach den im GMB der Stadt Leipzig veröffentlichten GFZ-Umrechnungskoeffizienten ([4], S. 80) ist der BRW mit $1,59 \text{ (WGFZ 1,8)} / 1,89 \text{ (WGFZ 2,2)} = \text{rd. } 0,84$ anzupassen.

5.5.2 Ertragswertberechnung

Objekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen		[jährlich]	Erläuterung
		[€/Einh.]	[mtl. €]		
SE Nr. 141 (Blatt 6474)	109 m ²	13,30	1.449,70	17.396,40 €	E1, E2
Rohertrag				= 17.396,40 €	
Bewirtschaftungskosten (Anteil d. Vermieters)				- 2.512,53 €	E3
jährlicher Reinertrag				= 14.883,87 €	
Reinertragsanteil des Bodenanteils					
2,7% von 59.058,93 € (LZ × BW)				- 1.594,59 €	E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				= 13.289,28 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)				× 31,740	E5
bei Liegenschaftszinssatz				2,7%	
und Jahren Restnutzungsdauer				73	E5
Ertragswertanteil d. baulichen Anlagen				= 421.801,75 €	
Ertragswertanteil d. baulichen Anlagen insg.				= 421.801,75 €	
Bodenwertanteil				+ 59.058,93 €	
vorläufiger Ertragswert				= 480.860,68 €	
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale					
Instandsetzung (gE)				± -800,00 €	E6
Erhaltungsrücklage				± -1.100,00 €	E6
Mietabweichung				± 0,00 €	E6
Ertragswert				= 478.960,68 €	

Tabelle 6: Ertragswertberechnung

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **478.960,68 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 4.4.4 (rd. 109 m²). Der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Die ortsübliche NKM lt. qualifiziertem Leipziger Mietpreisspiegel 2025-2027 beträgt /17/:

Grundbetrag, Bj. ab 2015		7,31 Euro/m ²
Zu-/ Abschlüsse		
▪ Gebäude mit mehr als 5 Geschossen (inkl. Erdgeschoss)	×	0,984
▪ Heizung: Fußbodenheizung in den Wohnräumen	×	1,057
▪ Badezimmer: ein Badezimmer mit Wanne und Dusche vorhanden	×	1,017
▪ Badezimmer: mind. 2 Merkmale vorhanden: Handtuchwandheizkörper, Doppelwaschbecken oder Bidet	×	1,041
▪ Badezimmer: kein Fenster im Badezimmer vorhanden	×	0,984
▪ Badezimmer: mehr als eine Toilette außerhalb des Bades/der Bäder (z.B. Gäste-WC)	×	1,029
▪ vorw. Bodenbelag Wohnräume (o. Flur, Küche und Bad): Parkett	×	1,079
▪ Fenster: überwiegend Dreifachverglasung	×	1,036
▪ Fenster: elektrisch bedienbare Rollläden/Jalousien (auch teilw.)	×	1,026
▪ Balkon: Balkon, Loggia oder Wintergarten größer als 8 m ² tats. NFL	×	1,065
▪ weitere Ausstattungsmerkmale: Pkw-Stp. vorhanden	×	1,058
▪ weitere Ausstattungsmerkmale: Gegen-/Wechselsprechanlage mit Video	×	1,027
▪ weitere Ausstattungsmerkmale: Aufzug	×	1,041
▪ weitere Ausstattungsmerkmale: Deckenspots oder indirekte Beleuchtung in Küche, Bad oder Flur	×	1,019
▪ weitere Ausstattungsmerkmale: Abstellkammer in der Wohnung	×	1,012
▪ weitere Ausstattungsmerkmale: feuerhemmende Wohnungstür	×	1,015
▪ Lage: außerhalb der Innenstadt, mittel (Untere Eichstädterstraße)	×	1,000
Mittelwert	=	11,79 Euro/m ²
Wohnfläche, rd.	×	109,00 m ²
Mittelwert ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB)	=	1.285,11 Euro
	≙	11,79 Euro/m²
unterer Spannwert der Miete (Bj. ab 2015: -1,30 Euro/m ²)	=	10,49 Euro/m ²
oberer Spannwert der Miete (Bj. ab 2015: +1,52 Euro/m ²)	=	13,31 Euro/m ²

Tabelle 7: ortsübliche Nettokaltmiete lt. Leipziger Mietpreisspiegel

Die ggw. NKM für SE Nr. 141 beträgt 11,48 Euro/m² (1.251,20 Euro / 109 m² WFL).

Die Angebotspreise für vergleichbare Wohnungen in Leipzig (ohne Erstbezug, Bj. ab 2010, 90 bis 130 m², Personenaufzug; 21 Stück) betragen ca. 11,79 bis 16,63 Euro/m² (Ø 13,86 Euro/m²). Angebots- und Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern lediglich Orientierungswerte.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird infolgedessen, unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung und unter Beachtung der sonstigen wohnwertbeeinflussenden Eigenschaften (Stellplatz als Tiefgarage, bessere Energieeffizienz wg. Wärmepumpe) mit 13,30 Euro/m² geschätzt. Dies entspricht 1.449,70 Euro/Monat.

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Instandhaltungskosten	
▪ ETW: $(9,00 \text{ €/m}^2 \times 123,0/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)}) = 14,36 \text{ €/je m}^2$, rd. (1. Nachkommast.): $14,40 \text{ €/m}^2 \times 109 \text{ m}^2$, ca.	1.569,60 Euro
▪ TG-Stp.: $68,00 \text{ €/St.} \times 123,0/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)} = 108,48 \text{ €/je St.}$, rd. (volle Euro): $108,00 \text{ €/St.}$, 1 St., ca.	+ 108,00 Euro
Verwaltungskosten	
▪ ETW $(275,00 \text{ €/Einh.} \times 123,0/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)}) = 438,72 \text{ €/je Einh.}$, rd. (volle Euro): $439,00 \text{ €} \times 1 \text{ Einh.}$, ca.	+ 439,00 Euro
▪ TG-Stp.: $30,00 \text{ €/St.} \times 123,0/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)} = 47,86 \text{ €/je St.}$, rd. (volle Euro): $48,00 \text{ €/St.}$, 1 St., ca.	+ 48,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags $\times 17.396,40 \text{ €}$), ca.	+ 347,93 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 2.512,53 Euro ≙ 14,4 %

Tabelle 8: wertrelevante Bewirtschaftungskosten

Die tatsächlichen⁸ nicht umlagefähigen BWK (ohne Mietausfallwagnis) betragen nach vorliegenden Einzelwirtschaftsplänen (s. Abschnitt 3.2.4; inkl. TG-Stp.):

Bewertungsobjekt	Rohertrag	n. umlagefähige BWK	Prozent
Blatt 6474 (SE Nr. 141)	17.396,40 Euro	1.247,00 Euro	7,2 %

Tabelle 9: tatsächliche Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Nach Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Leipzig betragen die Liegenschaftszinssätze für ETW (Bj. nach 1990) im Wiederverkauf ([4], S. 82; frühere Marktberichte):

Jahr	RND Jahre	Anzahl	Kaufpreis/WFL			WFL m ²	NKM €/m ²	BWK %	BW-Anteil %	LZ i.M. %	LZ +/-σ
			min. €/m ²	max. €/m ²	i.M. €/m ²						
2025	< 40	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	40-59	283	1.180	5.670	2.596	63	8,04	27	22	2,2	0,5
	≥ 60	17	2.317	7.813	4.347	96	11,18	18	21	2,1	0,5
2024	Ø 53	214	1.438	5.080	2.502	64	7,70	28	24	2,1	0,4
2023	Ø 54	174	1.317	5.184	2.420	62	7,52	28	26	2,0	0,4
2022	Ø 46	372	1.125	5.019	2.501	62	6,96	27,5	25	1,3	0,8

Tabelle 10: Liegenschaftszinssätze Grundstücksmarktbericht (GMB)

⁸ Die tatsächlichen BWK sind nicht wertermittlungsrelevant. Im statischen Ertragswertmodell der ImmoWertV müssen die BWK über den gesamten Kapitalisierungszeitraum betrachtet werden; sie stellen abgezinste Durchschnittswerte dar, d. h. sie berücksichtigen auch zukünftig sich ändernde Instandhaltungsaufwendungen.

Für den Zweck des Vergleichs werden die Liegenschaftszinssätze der Vergleichsobjekte (s. Abschnitt 5.4.1) für die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete und den prozentualen Bewirtschaftungskostenansatz des Bewertungsobjekts wie folgt approximativ ermittelt:

Nr.	Datum	Gemarkung	WFL [m ²]	BWK [%]	NKM [€/m ²]	RND [Jahre]	Kaufpreis [€]	LZ [%]
1	02/24	Benediktusstr.*	114	14,4	13,30	72	450.000	3,2
2	03/24	Siemeringstr.*	128			73	618.000	2,4
3	03/24	Schwägerichenstr.*	99			70	659.000	1,2
4	05/24	Benediktusstr.*	114			72	450.000	3,2
5	07/24	Hinrichsenstr.*	120			71	646.000	2,0
6	11/24	Waldstr.*	96			70	450.000	2,5
7	11/24	Leibnizstr.*	97			79	830.000	0,8
8	12/24	Benediktusstr.*	114			72	455.000	3,1
9	04/25	Ehrensteinstr.*	129			65	560.000	2,8
10	04/25	Kunadstr.*	99			74	399.000	3,1
11	04/25	Kunadstr.*	99			74	385.000	3,2
12	04/25	Kohlenstr.*	94			76	391.330	3,1
13	05/25	Hinrichsenstr.*	120			70	605.000	2,2
14	09/25	Holbeinstr.*	118			67	610.000	2,1
15	10/25	Wichernstr.*	100			79	490.000	2,4
16	10/25	Coppistr.*	101			72	399.000	3,2
17	01/26	C.M.v.Weber-Str.*	128			67	640.000	2,2
arithm. Mittelwert			110			72	531.608	2,5
Minimum			94			65	385.000	0,8
Maximum			129			79	830.000	3,2

Tabelle 11: Liegenschaftszinssätze Vergleichskaufpreise (s. Abschnitt 5.4.1)

Demzufolge hätten die Vergleichsobjekte ceteris paribus mit Liegenschaftszinssätzen i. H. v. 0,8 bis 3,2, im Mittel 2,5 % verzinst werden müssen, um die Kaufpreise abzubilden. Die Zinssätze der vermieteten Objekte bei (u. a. einheitlichem Mietansatz) ergeben sich im Mittel mit 2,8 %, die der bezugsfreien Objekte mit 2,3 %. Die Zinssätze der 2024 veräußerten Objekte betragen im Mittel 2,3 %, die des Jahres 2025 2,8 %.

Letztere Betrachtungen sind wegen der geringen Datenmenge vage / volatil. Eine Zinssatzbewegung vom Jahr 2024 zum Jahr 2025 i. H. v. 0,5 Prozentpunkten ist ungewöhnlich hoch. Die Zinssatzdifferenz nach Verfügbarkeit des Wohnungseigentums erscheint mit Blick auf den relevanten GMB etwas überzeichnet, da (für die Parameter des Bewertungsfalls) die Liegenschaftszinssatzdifferenz i. H. v. 0,5 % ein Preisdifferenz i. H. v. 14 % bewirkt, dagegen nach Auswertung im GMB diese Preisdifferenz ca. (2.786 Euro/m² WFL für bezugsfreie ETW / 2.500 Euro/m² WFL für vermietet ETW =) 11 % ([4], S. 67, Medianwerte für ETW (Bj. nach 1990, Wiederverkauf)) beträgt.

Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte für die Eigenschaften des Bewertungsobjekts ausgewählt wurden und deshalb zum Vergleich mit dem Bewertungsobjekt geeigneter sind, wird der LZ i. S. d. § 7 (2) ImmoWertV in diesem Fall objekt-, lage- und zeitbezogen wie folgt geschätzt; zu beachten ist, dass diese Kriterien auch mietwertrelevant sein können und Doppelberücksichtigungen zu vermeiden sind:

LZ Vergleichsobjekte (Tabelle 11), i. M. ca.		2,5 %
Lagekriterien (mittlerer BRW der Vergleichsobjekte = 1.326 Euro/m ² ; BRW Bewertungsobjekt = 1.000 Euro/m ²)	+	0,1 %
Objektkriterien (Bewertungsobjekt ähnlich den Vergleichsobjekten (73 Jahre RND, 13,30 Euro/m ² NKM, TG-Stp., 109 m ² WFL u. a. m.), vermietet / frei werdend / zur Neuvermietung anstehend)	+	0,1 %
zeitliche Entwicklung (seit 2024, im Wesentlichen seitwärts, Mietsteigerungen)	+	0,0 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	2,7 %

Tabelle 12: Liegenschaftszinssatz Bewertungsfall

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

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

Die RND nach ImmoWertV wird grds. rechnerisch in Abhängigkeit des Baualters und der regulären Gesamtnutzungsdauer (GND; bei Wohnhäusern (u. a. MFH) gemäß Anlage 1 ImmoWertV 80 Jahre) ermittelt. Deswegen beträgt die RND hier (80 Jahre GND - (2026 (Wertermittlungsjahr) - 2019 (Baujahr))) = 73 Jahre.

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

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

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

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

Auffallend / Ungewöhnlich sind die Nässeschäden in der Tiefgarage, wobei aus eigener Erfahrung solche Schäden / Mängel häufiger zu sehen sind. Dennoch wird der gewöhnliche Geschäftsverkehr hierfür mit Preisabschlägen reagieren. Die Kosten und der Werteinfluss werden auch aufgrund der nach Umfang nicht bekannten Mängel ohne differenzierte Ermittlungen wie folgt bemessen⁹:

⁹ Die Kosten werden allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne differenzierte Vorplanung / Kostenschätzung angesetzt. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur

Beseitigung der Mängel und Einregnungsschäden in der Tiefgarage, vermutlich partiell Bauteilfreilegungen nötig, psch.	
lt. Teilungserklärung sind Kosten, welche eindeutig der Tiefgarage zugeordnet werden können, von den sondernutzungsberechtigten Eigentümern im Verhältnis der Zahl ihrer Stellplätze zu tragen (s. Abschnitt 3.2.2): SE Nr. 141 (Blatt 6474), 1 / 94 Stp.	× -75.000,00 Euro
Marktanpassungsfaktor	× 0,01064
Werteinfluss Instandsetzung (gE)	× 1,0
	= - 798,00 Euro
	rd. - 800,00 Euro

Tabelle 13: Wertkorrektur Instandsetzung (gE)

- **Erhaltungsrücklage (ER):** Die ER beträgt zum 31.12.205 ausweislich Abschnitt 3.2.4 (147.424,86 Euro / 15.053,54 m² WFL =) 9,79 Euro/m² Wohnfläche. Nach eigenen Erfahrungswerten und aktuellem Grundstücksmarktbericht Nordsachsen (Berichtszeitraum 2022/2023) sind Erhaltungsrücklagen bei Verkäufen von Wohnungseigentum i. H. v. ca. Ø 39 Euro/m² WFL (16 bis 67 Euro/m² WFL) marktüblich, insoweit die Rücklage unüblich gering ist. Für die Tiefgarage wurde keine separate ER gebildet.

Aus diesen Gründen ergibt sich folgende Wertkorrektur:

Ist - Erhaltungsrücklage (s. Abschnitt 3.2)	147.424,86 Euro
Soll - Erhaltungsrücklage 20,00 Euro/m ² (wg. geringem Gebäudealter) × rd. 15.053,54 m ² WFL	- 301.070,80 Euro
Differenz	= -153.645,94 Euro
SE Nr. 141 (Blatt 6474), 72,58/10.000-MEA	× 0,007258
Werteinfluss	= -1.115,16 Euro
	rd. -1.100,00 Euro

Tabelle 14: Wertkorrektur Erhaltungsrücklage (ER)

- **Mietabweichung:** Abweichungen zwischen marktüblich erzielbarer NKM (mtl. 1.449,70 Euro; 13,30 Euro je 109 m² WFL) und tatsächlich geleisteter NKM (mtl. 1.251,20 Euro; 11,48 Euro je 109 m² WFL) werden nicht beachtet, da der ggw. Mietvertrag bereits gekündigt und deshalb eine Neuvermietung konkret absehbar ist.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete liegt in der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete nach aktuell gültigem Leipziger Mietpreisspiegel (s. Erläuterung E2), so dass die Wiedervermietung zu 13,30 Euro/m² WFL nicht mit den Regelungen der Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 02.12.2025 für die Stadt Leipzig (max. 10 % über ortsüblicher Vergleichsmiete) kollidiert.

Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei / augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungsleistungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggfl. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

5.6 Ergebniswürdigung

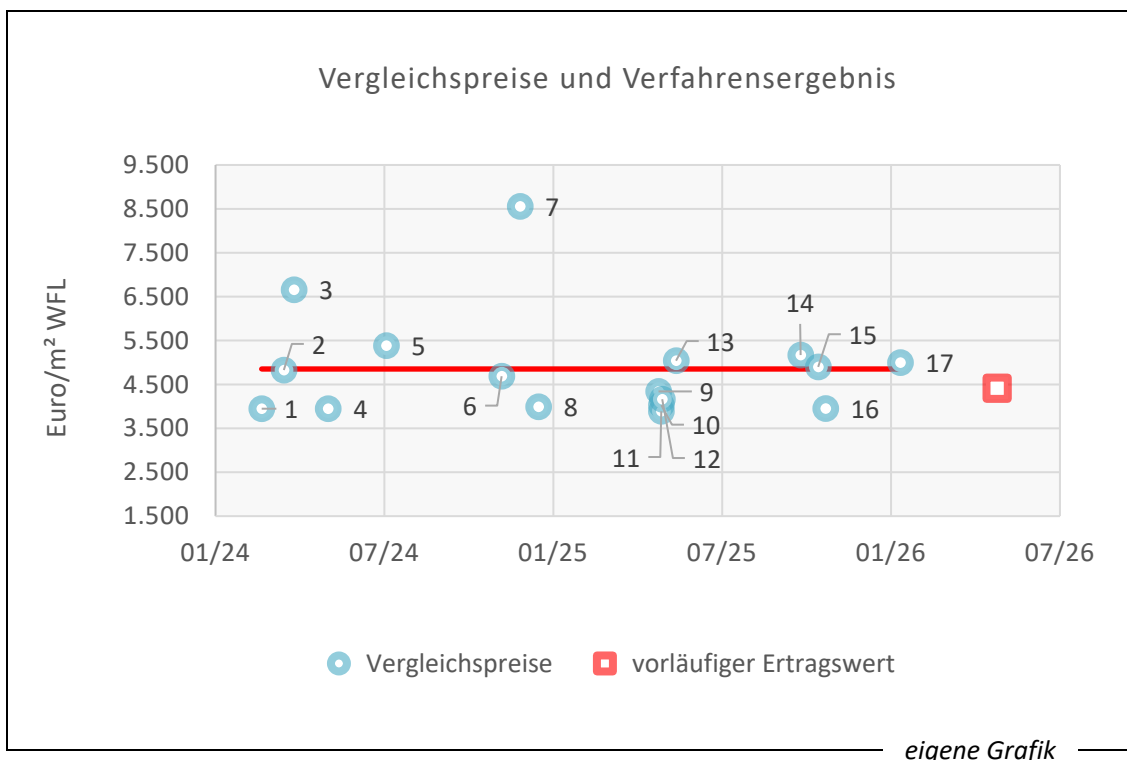
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m²]	WFL [rd. m²]	Verfahrensergebnisse		RO- Vervielf.
Ertragswert	2019	9.687	109	[Euro]	[Euro/m² WFL]	27,5
vorl. Ertragswert				478.960,68	4.394,13	27,6

Tabelle 15: Verfahrensergebnisse

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der vorläufige Ertragswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ordnet sich in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.4.1, Tabelle 3; 3.889,00 bis 8.557,00 Euro/m² WFL; im Mittel **4.852,00 Euro/m² WFL**) ein; dies ist lage- (unterdurchschnittlich), objekt- und zeitbezogen plausibel:



5.6.2 Grundstücksmarktbericht (GMB)

Im aktuellen GMB der Stadt Leipzig ist folgendes Preisniveau für Wohnungseigentum im Neubau (Bj. n. 1990, Wiederverkauf, inkl. Stp.) veröffentlicht ([4], S. 65):

Vergleichsgebiet	Anzahl	Ø WFL [m²]	Kaufpreis / WFL [Euro/m²]		
			Min	Max	Median
Stadtbezirk Südost					
▪ Baujahr 1991 - 2009	52	63	1.594	3.514	2.272
▪ Baujahr 2010 - 2019	4	76	3.274	4.910	4.457
▪ Baujahr 2020 - 2024	-	-	-	-	-
▪ gesamt	56	64	1.594	4.910	2.330
Stadtgebiet insges.	602	67	1.000	10.000	2.633

Tabelle 16: Grundstücksmarktbericht, ETW im Neubau (Bj. n. 1990, Wiederverkauf, inkl. Stp.)

Der vorläufige Ertragswert (rd. **4.412 Euro/m²**) ist für die Baujahresgruppe 2010 - 2019 durchschnittlich, weshalb das Ergebnis insoweit objekt-, lage- und zeitbedingt plausibel ist. Allerdings sind vier Kaufverträge keine umfassende Vergleichsbasis.

Im Rahmen der Veröffentlichungen zu den Liegenschaftszinssätzen (s. Abschnitt 5.5.2, Tabelle 10) ist das Preisniveau für Wohnungseigentum im Wiederverkauf (Bj. nach 1990, ≥ 60 Jahre RND) mit durchschnittlich **4.347 Euro/m²** WFL angegeben. Der vorläufige Ertragswert (rd. **4.412 Euro/m²**) fügt sich in das Bild ein.

Der Rohertragsfaktor für ETW (Bj. nach 1990) im Wiederverkauf ist im GMB mit Ø **32,5** genannt ([4], S. 82; ≥ 60 Jahre RND) und beträgt hier 27,6 (vorläufiger Ertragswert). Das Ergebnis ist auch insoweit begründet, da sich der Rohertragsvervielfältiger lt. GMB auf eine Durchschnittsmiete von 11,18 Euro/m² bezieht (s. Abschnitt 5.5.2, Tabelle 10); bei einem Rohertrag des Bewertungsobjekts i. H. v. (11,18 Euro/m² × 109 m² WFL × 12 Mon. =) 14.623,44 Euro ergibt sich der Rohertragsvervielfältiger für den vorläufigen Ertragswert mit (480.860,68 Euro / 14.623,44 Euro =) **32,9**.

5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Die Verkehrswertableitung erfolgt gemäß der üblichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Ertragswerts (478.960,68 Euro).

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

	<u>Untere Eichstadtstraße 11, 11a-11h / Weißestraße 20, 20a, 04299 Leipzig / Stötteritz</u>
Grundbuchamt:	Leipzig
Grundbuch:	Stötteritz
Blatt:	6474
BV-Nr.:	1 (72,58/10.000-MEA, SE an der Wohnung nebst Kellerraum im Haus 7, laut Aufteilungsplan (ATP) Nr. 141; Sondernutzungsrechte (SNR) sind eingeräumt (94 Tiefgaragen-Stellplätze ("P1" bis "P94") und 25 Garten- und Terrassenflächen ("SNR 1 ...")), dem <u>hier</u> gebuchten SE das SNR "P9")
Gemarkung:	Stötteritz
Flurstück:	39/6 (Gebäude-/ Freifläche, Untere Eichstadtstraße 11, 11a-11h, Weißestraße 20, 20a, 9.687 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	04.05.2026
Verkehrs-/ Marktwert:	rd. 479.000,00 Euro (i. W. vierhundertneunundsiebzigtausend Euro) <u>zur Beachtung:</u> ▪ Altlasten<u>alt</u>standort (S. 10 ff.)

Der Verkehrswert unterliegt einer marktüblichen Streuung, ohne dass dies auf bestimmte Einflüsse zurückzuführen ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr spielen regelmäßig Zufälligkeiten eine Rolle (z. B. subjektive Betrachtungen, Verhandlungsgeschick). Maßstab der Verkehrswertermittlung ist weder der höchste noch der niedrigste Preis in dieser Spanne. Die Ermittlung einer Verkehrswertspanne unzulässig (§ 194 BauGB).

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

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



7 Schlussbemerkung und Unterschrift

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

Torgau, den 29.05.2026

Christoph Herzog

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

8 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Hinweis: Der Mieter wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Berücksichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt, jedoch der Verwendung im Gutachten nicht. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

Anlage 2 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Stadtverwaltung

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

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Gemeinschaftseigentum, Unter Eichstädtsstraße 11 und 11h, Kennzeichnung Bewertungsobjekt (SE Nr. 141)



Abb. 2: Gemeinschaftseigentum, Unter Eichstädtsstraße 11 und 11h, Hausdurchfahrt und Tiefgarageneinfahrt, Kennzeichnung Bewertungsobjekt (SE Nr. 141)

Anlage 1



Abb. 3: Gemeinschaftseigentum, Innenhof hinter Haus 1, Bewertungsobjekt (SE Nr. 141 im Haus 7) nicht abgebildet



Abb. 4: Gemeinschaftseigentum, Ansicht Haus 7 neben Haus 1, Kennzeichnung SE Nr. 141, im Vordergrund zwei Luft-Wärmepumpen

Anlage 1

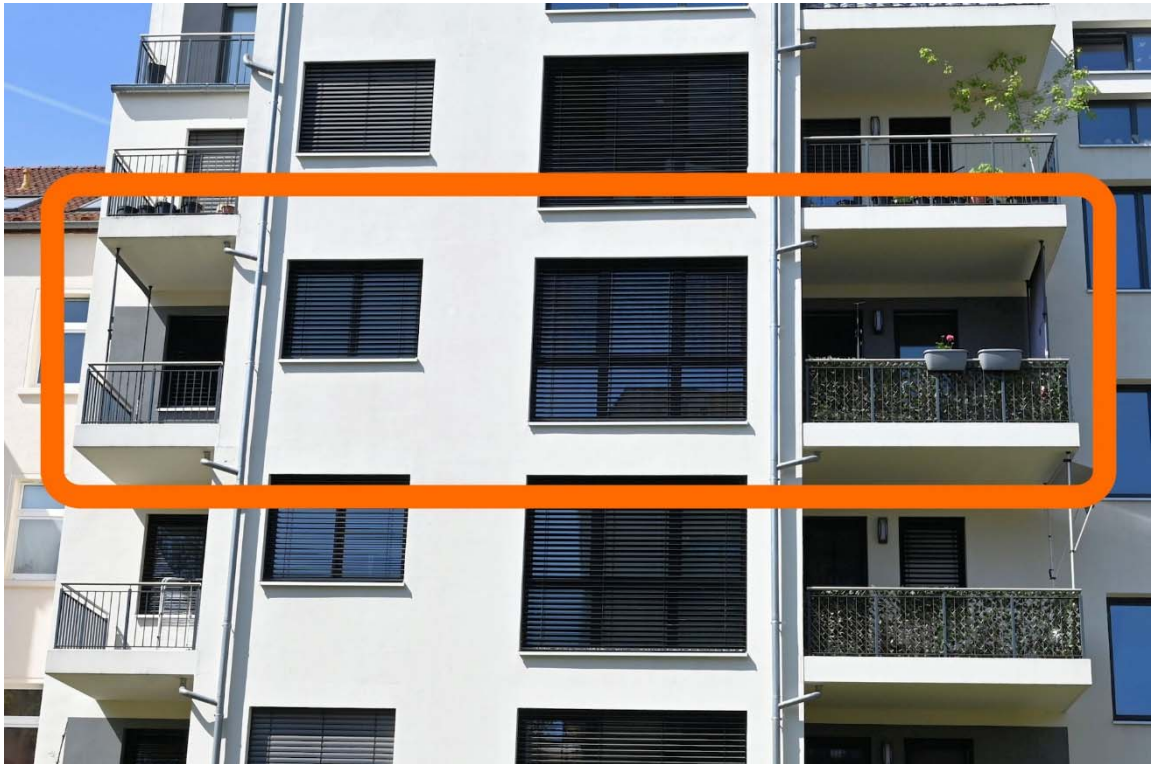


Abb. 5: Gemeinschaftseigentum, Ansicht Haus 7, Detail und Kennzeichnung SE Nr. 141



Abb. 6: Ausblick vom kleinen Balkon (SE Nr. 141) auf das gemeinschaftliche Grundstück (u. a. mit Industrieschornstein), Blickrichtung Nordosten

Anlage 1



Abb. 7: Ausblick vom großen Balkon (SE Nr. 141), Blickrichtung Südosten

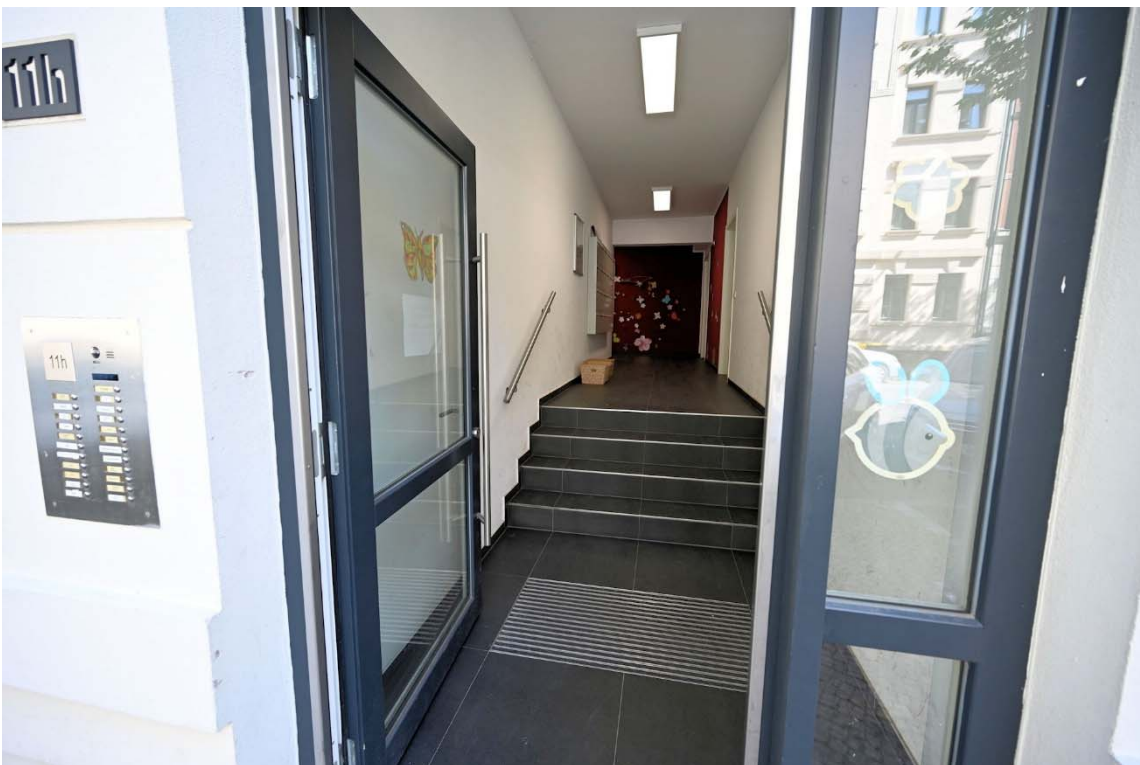


Abb. 8: Gemeinschaftseigentum, Hauseingang Haus 7

Anlage 1



Abb. 9: Gemeinschaftseigentum, Haus 7, Erdgeschoss, Treppenhaus

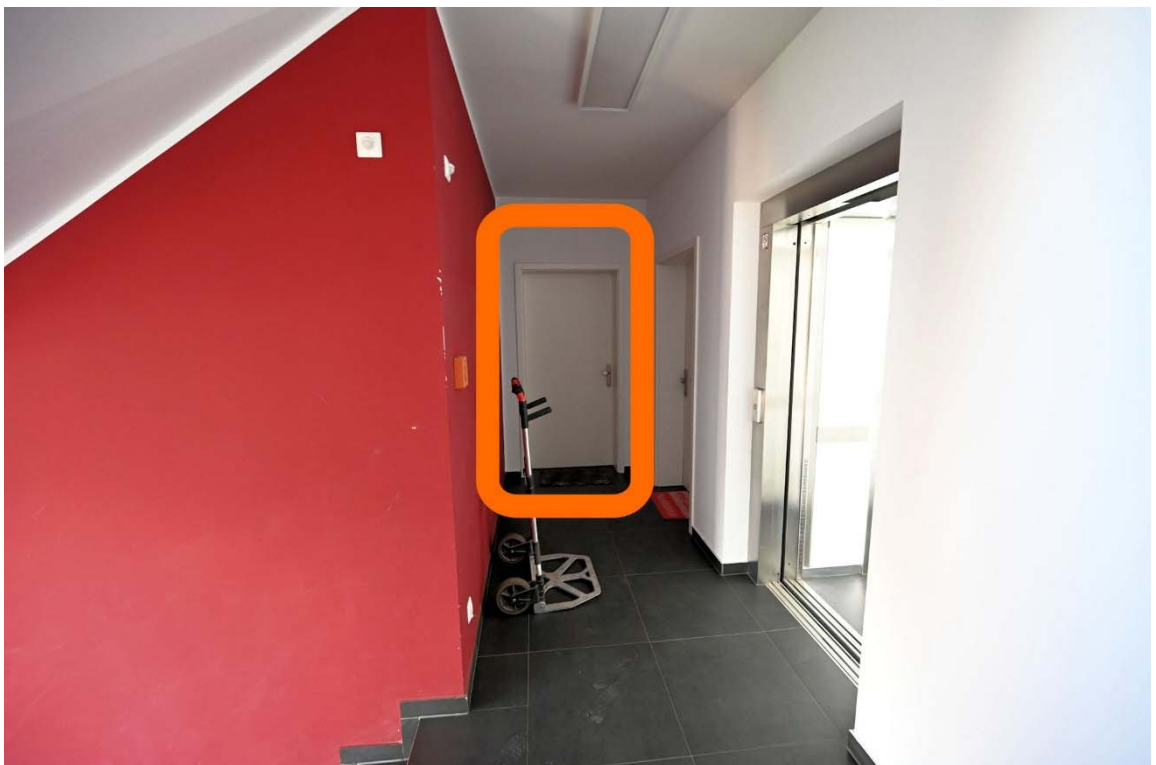


Abb. 10: Gemeinschaftseigentum, Haus 7, 3. Obergeschoss, Treppenhaus, Kennzeichnung Wohnungseingangstür SE Nr. 141

Anlage 1

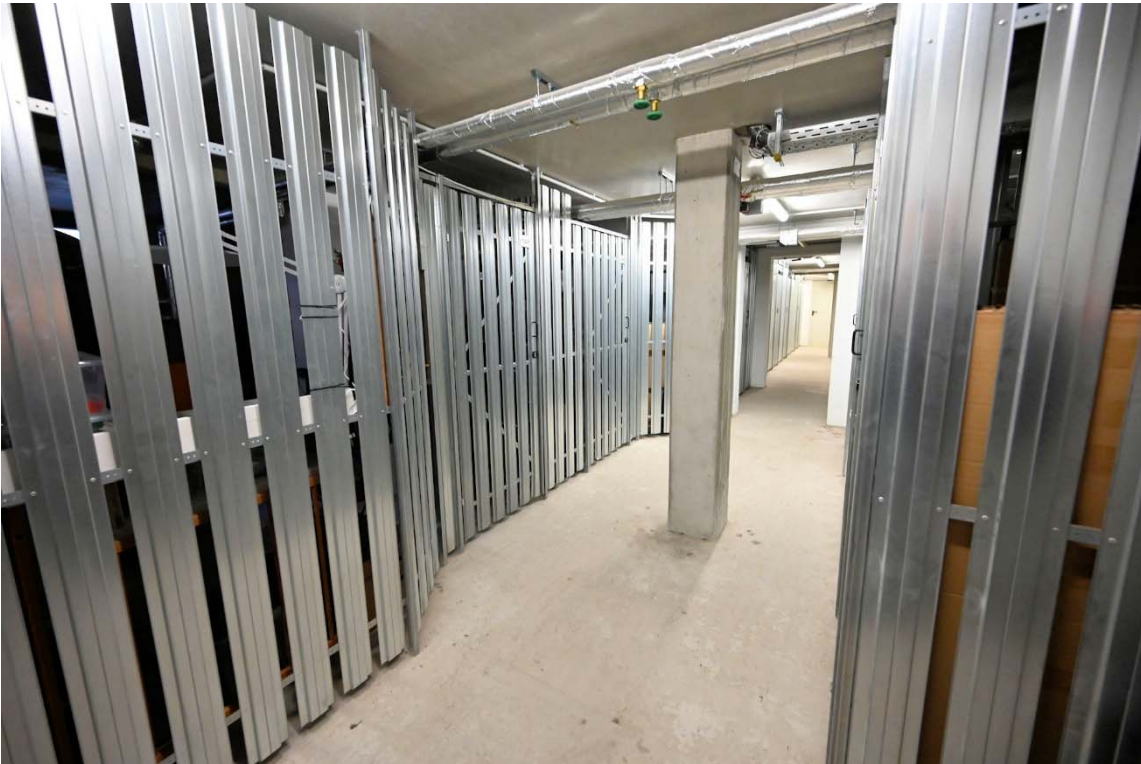


Abb. 11: Gemeinschaftseigentum, Haus 7, Kellergeschoss

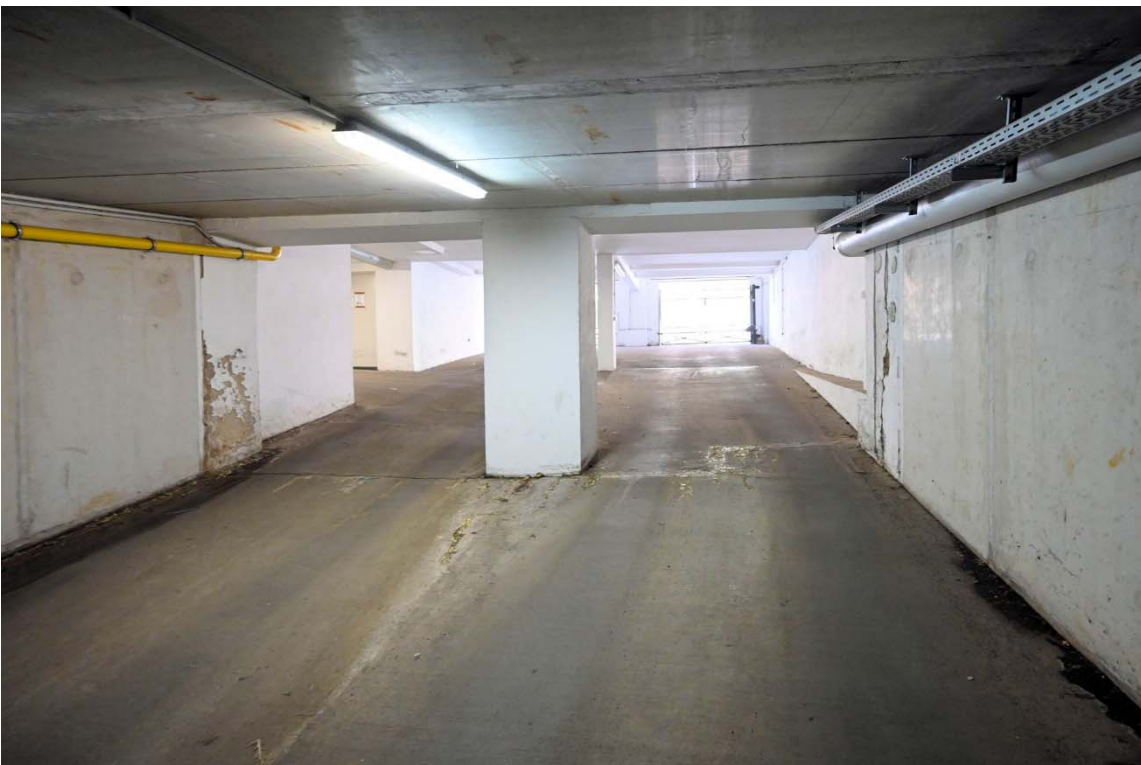


Abb. 12: Gemeinschaftseigentum, Haus 1, Tiefgaragenabfahrt

Anlage 1



Abb. 13: Gemeinschaftseigentum, Tiefgarage



Abb. 14: Gemeinschaftseigentum, Tiefgarage, Detail Einregnungsschäden

Anlage 1



Abb. 15: Gemeinschaftseigentum, südliche Schleuse von der Tiefgarage zu Haus 1



Abb. 16: Gemeinschaftseigentum, südliche Schleuse von der Tiefgarage zu Haus 1, Detail Einregnungsschäden

Anlage 1



Abb. 17: Gemeinschaftseigentum, Kennzeichnung SNR TG-Stp. P9 zu SE Nr. 141 (nicht unmittelbar an Haus 7 anschließend, sondern zw. Haus 1 und 3 bzw. links von der Tiefgaragenabfahrt)



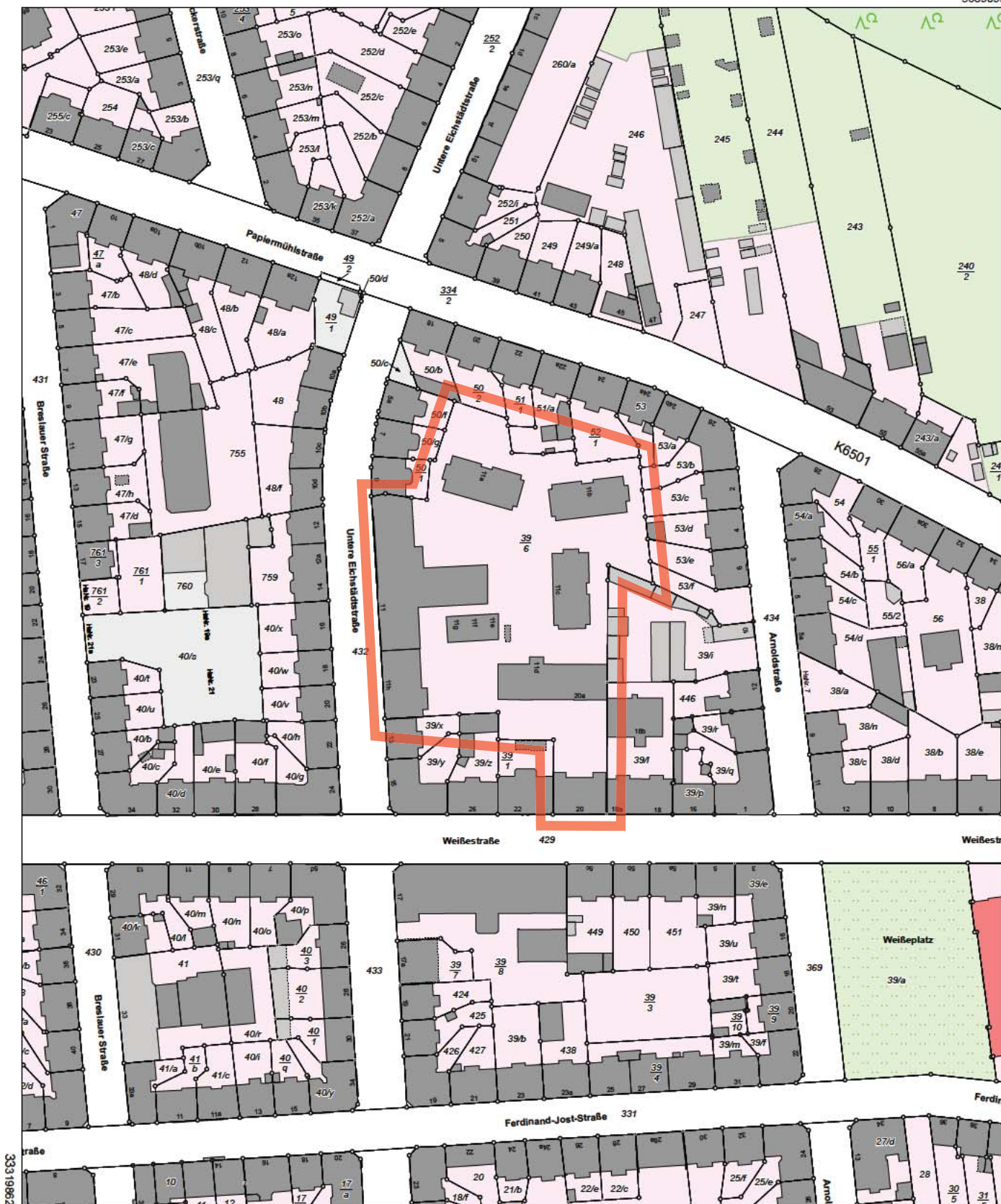
Anlage 2

Flurstück: 39/6
Gemarkung: Stötteritz (0435)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig

5689095

33320222



33319862

5688655

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

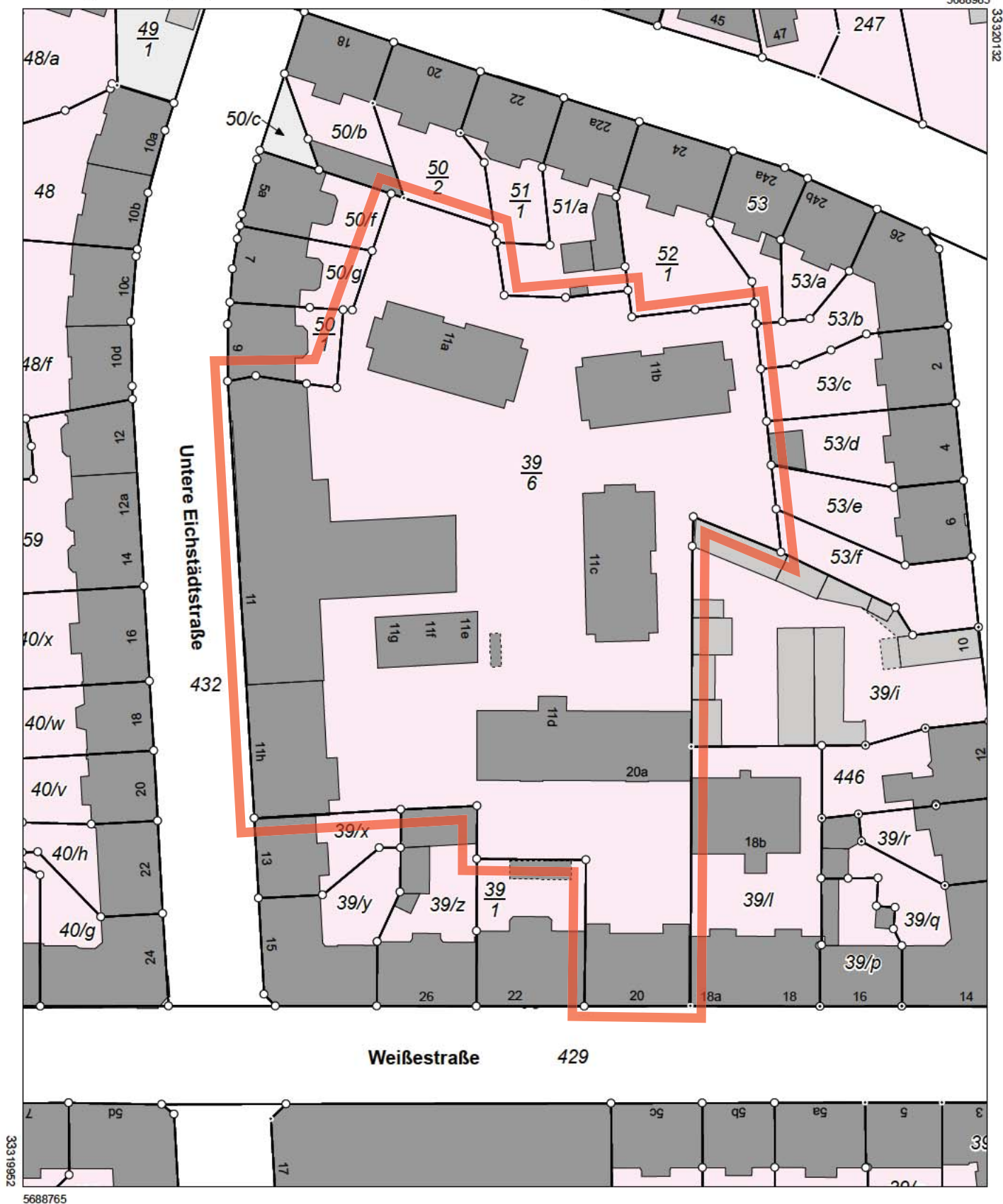
Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Kreisfreie Stadt Leipzig, Burgplatz 1, 04109 Leipzig



Anlage 2

Flurstück: 39/6
Gemarkung: Stötteritz (0435)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



Flurstück 39/6 Gemarkung Stötteritz (0435)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Leipzig
Kreisfreie Stadt Leipzig

Lage: Untere Eichstädtstraße 11
Untere Eichstädtstraße 11a
Untere Eichstädtstraße 11b
Untere Eichstädtstraße 11c
Untere Eichstädtstraße 11d
Untere Eichstädtstraße 11e
Untere Eichstädtstraße 11f
Untere Eichstädtstraße 11g
Untere Eichstädtstraße 11h
Weißestraße 20
Weißestraße 20a

Fläche: 9 687 m²

Tatsächliche Nutzung: 9 687 m² Wohnbaufläche

