

ONLINE- GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Wohnungseigentum Nr. 96, Mittelring 18

78/10.000-MEA am Grundstück Flurstück 63/17

Wohnanlage Innenring 5, 7, Feldahornweg 2, 4, 6, Platanenweg 1, 3, 5,
Mittelring 14, 16, 18, 20, 22, 24

04158 Leipzig

Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 485 K 130/23



Land:	Freistaat Sachsen
Stadt:	Leipzig
Stadtbezirk:	Nord
Ortsteil:	Wiederitzsch

1 KURZZUSAMMENFASSUNG

zum Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 485 K 130/23

Grundbuch von Wiederitzsch (GBA Leipzig), Wohnungsgrundbuch Blatt 2257:

BV Nr. 1: 78/10.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Großwiederitzsch, Flurstück 63/17, Innenring 5, 7, Feldahornweg 2, 4, 6, Platanenweg 1, 3, 5, Mittelring 14, 16, 18, 20, 22, 24 zu 8.674m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 96 bezeichnet.

Kurzbeschreibung:

Wohneigentumsanlage Innenring 5, 7, Feldahornweg 2, 4, 6, Platanenweg 1, 3, 5, Mittelring 14, 16, 18, 20, 22, 24, 04158 Leipzig: mittlere Wohnlage im Norden von Leipzig, Ortsteil Wiederitzsch; Bebauung: Eigentumswohnanlage mit 14 Mehrfamilienhäusern, unterkellert, zweigeschossig, Dachgeschoss ausgebaut; Baujahr um 1996; 130 Eigentumswohnungen und Tiefgarage mit 130 Pkw-Stellplätzen in Einzel-, Doppel- und Vierfachparkern.

Wohnungseigentum Nr. 96, Mittelring 18: Drei-Raum-Wohnung im Erdgeschoss mit Flur, Küche, Bad/WC und 3 Balkonen; Wohnfläche ca. 61,44 m²; Ausstattung: Fußböden Teppichbelag, Küche und Bad Fliesenbelag; Wände und Decken Raufasertapete mit Farbanstrich, Küche Wandfliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte, Bad Wandfliesen; mittlerer Wohnwert; Abstellraum Nr. 96 im Keller; Wohnung zum Bewertungsstichtag vermietet.

Besonderheiten/Abweichungen/
Hinweise:

keine

Rechte/Belastungen/Sonstiges:

- Eintragungen GB Zweite Abteilung:
..vier beschränkte persönliche Dienstbarkeiten
Zwangsversteigerungsvermerk;
- keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden

Eigentümer:

XXXXXX

Mieter/Pächter:

XXXXX, XXXXX

Mietkaution:

laut Mieter an Eigentümer überwiesen

Zwangsverwaltung:

nicht bestellt

Sondereigentumsverwalter:

XXXXXX

WEG-Verwaltung:

XXXXXX

Gebäudeversicherung:

vorhanden (siehe Pkt. 2.0)

Sonstige offene Forderungen/
Hausgeldrückstände:

vorhanden (siehe Pkt. 2.0)

Zubehör gem. § 97 BGB/wesentliche

Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/

Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:

nicht vorhanden

Sonstige vorgefundene

Gegenstände/Fremdeigentum:

Mobiliar und Hausrat der Mieter

Wertermittlungsstichtag/

Objektbesichtigung:

08.05.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung,
gerichtliches Aktenzeichen: 485 K 130/23,
Beschluss/GA-Auftrag vom 01.08.2023

Empfohlener Verkehrswert/ Marktwert

**GB von Wiederitzsch, Blatt 2257, Wohnung Nr. 96,
Mittelring 18, Leipzig:**

112.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	KURZZUSAMMENFASSUNG.....	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
3.1	Lage und Umgebung	6
3.1.1	Makrostandort	6
3.1.2	Mikrostandort.....	7
3.2	Territoriale Einordnung des Grundstückes	8
3.3	Rechtliche Merkmale	8
3.4	Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale	11
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN	12
4.1	Wohneigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum).....	12
4.1.1	Rohbau.....	13
4.1.2	Ausbau	13
4.2	Wohnungseigentum Nr. 96, Mittelring 18 (Sondereigentum).....	14
4.2.1	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
4.3	Gemeinschaftliche Außenanlagen	17
5	BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU	18
5.1	Gemeinschaftseigentum	18
5.1.1	Energieausweis.....	19
5.2	Wohneigentum Nr. 96 (Sondereigentum).....	20
6	WERTERMITTLUNG	20
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.2	Vergleichswertverfahren	22
6.2.1	Allgemeine Verfahrensbeschreibung	22
6.2.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	22
6.2.3	Anpassung der Vergleichskaufpreise	23
6.2.4	Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer)	25
6.2.5	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert	27
6.2.6	Marktanpassung.....	27
6.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
6.2.8	Vergleichswert.....	31
7	VERKEHRSWERT	31
8	WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN (GRUNDBUCH ABT. II)	32
9	SCHLUSSBEMERKUNG	33
10	UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS.....	34
11	LIEGENSCHAFTSKARTE	36
12	OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN	38

Besondere Hinweise:

Das Gutachten wurde unter Einhaltung der Vorschriften des Datenschutzes und des Urheberrechts sowie unter Wahrung der Persönlichkeitsrechte Dritter erstellt. Für die Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wurden dazu unter Maßgabe verschiedener Sicherheitsstandards (Stand 19.12.2017) verschiedene personenbezogene Daten und relevante Informationen auftragsgemäß anonymisiert (XXXXXX).

Die mit (XXXXXX) anonymisierten Daten und Informationen sind dem Amtsgericht bekannt.

Anlagen, wie Kartenauszüge (Umgebungskarte/Stadtplan), Bauzeichnungen (Grundrisse aus der Bauakte bzw. Teilungserklärung), Wirtschaftsplan, Energieausweis, Mietverträge, Auskünfte der Behörden oder sonstige Unterlagen sowie eine ausführliche Fotodokumentation der Wohnung (Innenaufnahmen) sind nicht im Online-Gutachten enthalten!

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Dieses **Gutachten** besteht aus insgesamt **46 Seiten** und beinhaltet

- 1 Deckblatt mit Foto
- 32 Text- und Berechnungsseiten
- 2 Seiten Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 2 Seiten Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Legende
- 9 Seiten mit 22 Objektfotos

4 Ausfertigungen (**3 x Amtsgericht**, 1 x Gutachter) in Papierform und 1 Ausfertigung als PDF-Datei zur Onlineveröffentlichung unter www.zvg-portal.de.

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Objektbezeichnung/
Objektanschrift: Eigentumswohnung Nr. 96,
Mittelring 18, 04158 Leipzig

Grundbuchangaben

Hinweis: Der Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchamt: Leipzig
Grundbuch von: Wiederitzsch

Wohnungsgrundbuch: Blatt 2257

Grundbuch – Bestandsverzeichnis

BV-Nr. 1: **78/10.000 – Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Großwiederitzsch, Flurstück 63/17, Innenring 5, 7, Feldahornweg 2, 4, 6, Platanenweg 1, 3, 5, Mittelring 14, 16, 18, 20, 22, 24 zu 8.674 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit **Nr. 96** bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 2162 bis Blatt 2361); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung:
Zustimmung durch Verwalter;
Ausnahme:
Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, durch den Konkursverwalter, durch Zwangsversteigerung.

Wegen Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 04.01.1995, 30.11.1995 und 19.01.1996 (Notar XXXXXX, Leipzig, URNrn. 6/95, 3656/95 und 179/96) Bezug genommen.

Übertragung von Blatt 2110; eingetragen am 15.02.1996 und bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 10.04.1997.

Grundbuch – Erste Abteilung:

Eigentümer: 1a) und 1b) gelöscht;
2) XXXXXX

Grundbuch – Zweite Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Grundbuch – Dritte Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Vermietungssituation: Die Wohnung Nr. 96, Mittelring 18, ist zum Bewertungsstichtag vermietet.

Verwalter Sondereigentum: XXXXXX

WEG-Verwaltung: XXXXXX

Monatliche Vorauszahlungen inkl.
Erhaltungsrücklage seit 01.01.2019 WE Nr. 96: 240,35 €
(inkl. 45,50 € Erhaltungsrücklage)

Offene Forderungen/ Hausgeld-
rückstände/ Sonderumlagen: Laut Auskunft WEG-Verwaltung bestehen zum Stich-
tag offene Forderungen (Hausgeldrückstände u. a.)
an den Eigentümer der WE Nr. 96.

Erhaltungsrücklage (ehemals
Instandhaltungsrücklage): WEG Mittelring 18: 525.493,33 €
davon Anteil WE 96: 4.414,14 € (Stand 24.04.2024)

Erträge aus Gemeinschaftseigentum:	keine bzw. nicht bekannt
Versicherung:	Gebäudeversicherung für die WEG vorhanden
Grund der Bewertung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zweck der Zwangsversteigerung laut Gutachterauftrag / Beschluss vom 01.08.2023 durch das Amtsgericht Leipzig, gerichtliches Aktenzeichen: 485 K 130/23.
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	08. Mai 2024
Objektbesichtigung/Bautenstandsaufnahme:	
Die Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich vom Objektbesichtigungstermin in Kenntnis gesetzt.	
Besichtigung, Bauzustands- und Fotoaufnahmen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erfolgten am 08.05.2024.	
Zum Ortstermin wurden die zu bewertende Wohnung sowie die zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums im Mittelring 18 (Treppenhaus, Keller und gemeinschaftlicher Hof der Anlage) in Augenschein genommen. Zutritt zur Wohnung wurde durch die Mieter gewährt. Durch die Mieter wurde die Veröffentlichung von Fotos der drei Wohnräume nicht gestattet.	
<i>Teilnehmer der Objektbesichtigung:</i> Mieter (zeitweise), Herr Rother (Sachverständiger).	
Auskünfte und Unterlagen wurden durch die WEG-/SE-Verwaltung zur Verfügung gestellt sowie im Grundbuchamt der Stadt Leipzig beschafft.	
Wertermittlungsgrundlagen:	siehe Unterlagen und Literaturverzeichnis (Pkt. 9.0 d. GA).

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Lage und Umgebung

3.1.1 Makrostandort

Die Großstadt Leipzig mit ca. 620.000 Einwohnern und einer Fläche von etwa 300 km² ist die bevölkerungsstärkste und größte Stadt des Freistaates Sachsen. Leipzig ist neben Messe-, Kongress-, Universitäts- und Kunststadt eine wirtschaftliche Wachstumsstadt, dies zeigt auch das jährliche Bevölkerungsplus.

Zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen verschiedener Branchen sowie einige bedeutende Großunternehmen (wie z. B. Porsche, BMW, Siemens, DHL und Amazon) haben sich in und um Leipzig angesiedelt. Dies bestätigt das Image der Region als traditionell wichtiger Industrie- und Handelsstandort.

Leipzig setzt mit seiner Wirtschaftsstrategie auf Zukunftsbranchen und orientiert seine Wirtschaftspolitik auf Clusterentwicklung. Fünf der ausbaufähigen Cluster sind Logistik und Dienstleistungen, Automobil- und Zulieferindustrie, Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie sowie Medien und Kreativwirtschaft.

Verkehrslage

Leipzig ist über die optimal ausgebauten Bundesautobahnen A 9 (München - Berlin), A 14 (Magdeburg - Halle - Leipzig - Dresden) und A 38 (Göttingen - Halle - Leipzig), der Südumfahrung für die Stadt Leipzig, sowohl mit dem mitteldeutschen als auch transkontinentalen Autobahnnetz verknüpft. Durch künftige Anbindung der BAB 72 (Richtung Chemnitz) an die BAB 38 wird die überregionale Verkehrsanbindung nochmals verbessert.

Leipzig ist darüber hinaus über ein gut ausgebautes Bundesstraßennetz erreichbar. Die B 2, B 6 und B 87 führen unmittelbar durch die Stadt, während die B 95, B 181, B 184 und B 186 am Stadtrand als Verbindungsstraßen zwischen den Bundesstraßen und zu den benachbarten Landkreisen dienen.

Zudem verfügt die Stadt Leipzig über einen der größten Kopfbahnhöfe und Personenbahnhöfe Europas. Mit den Fernverbindungen und Interregionalanschlüssen bestehen gute und schnelle Verbindungsmöglichkeiten in alle Richtungen. Der City-Tunnel Leipzig ist das Kernstück des Nahverkehrssystems in und um Leipzig. Er stellt die unterirdische Verbindung zwischen Leipzig Hauptbahnhof und Bayerischer Bahnhof im Süden des Stadtzentrums her und erschließt erstmals auch das Stadtzentrum von Leipzig für die Eisenbahn.

Der Interkontinentalflughafen Leipzig-Halle mit dem neuen Logistikzentrum (Straße, Schiene, Luft) befindet sich nordwestlich von Leipzig, in der Nähe des Schkeuditzer Kreuzes und ist über die BAB 14 Anschlussstelle Schkeuditz erreichbar.

Aufgrund der günstigen verkehrstechnischen Anbindung von Leipzig und seinen Ortsteilen über die Bundesstraßen, die Autobahnen, die Eisenbahn und vor allem den internationalen Flughafen an das nationale und internationale Verkehrsnetz kann die Lage allgemein als sehr gut bezeichnet werden.

Demographische Entwicklung

Die Stadt Leipzig wird laut Wegweiser-Kommunen der Bertelsmann-Stiftung (Quelle: www.wegweiser-kommune.de) in den Demografietyt 7 (Demografietypisierung 2020) – Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik¹ eingestuft.

¹ Insgesamt sind diesem Typ 77 Kommunen (überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsdichte, viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort, hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten, geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten) zugeordnet.

Die relative Bevölkerungsentwicklung bis 2035 für die Stadt Leipzig wird mit 15,9 % (Variante 1) bzw. 10,9 % (Variante 2) gegenüber 2018 angegeben (7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035, Datenblatt 7. RBV).

3.1.2 Mikrostandort

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im Leipziger Ortsteil Wiederitzsch, etwa 7 km vom Innenstadtring/Hauptbahnhof entfernt (siehe auch <https://www.leipzig.de/stadtplan/>).

Wiederitzsch besteht aus den Ansiedlungen Groß- und Kleinwiederitzsch. Bis 1999 war der Ort eine eigenständige Gemeinde und wurde im Zuge der Gebietsreform zu Leipzig eingemeindet. Der Ortsteil erstreckt sich über eine Fläche von ca. 10 km² und zählt etwa 9.164 Einwohner (2023).

Das Ortsbild wird durch gewachsene und zahlreiche neu entstandene Siedlungen und Wohnanlagen sowie dem Ortsteilzentrum und kleineren Gewerbegebieten entlang der Delitzscher Landstraße als Hauptverkehrsstraße geprägt.

Die Straße Mittelring ist eine verkehrsberuhigte Wohngebietsstraße, die südlich der Südtangente, einer Querverbindung zwischen den Hauptverkehrsstraßen Delitzscher Landstraße und Landsberger Straße, verläuft. Die 1996 errichtete Wohnanlage befindet sich in südlicher Lage des Ortsteils Wiederitzsch, in der Gemarkung Großwiederitzsch. Das Umfeld ist durch neue Wohnbebauung (zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser und eingeschossige Einfamilienhausbebauung) geprägt.

Die medientechnische Grundstücksver- und -entsorgung ist gewährleistet.

Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen, wie Einkauf, Schulen usw. sind im Ortsteil Wiederitzsch bzw. im ca. 3 km entfernt gelegenen Einkaufszentrum „Sachsenpark“ sowie im Stadtzentrum Leipzig mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder PKW zu erreichen. Die ärztliche Versorgung ist im nahe gelegenen städtischen Krankenhaus St. Georg möglich. Das Gelände der Neuen Messe ist mit dem Pkw in einer Entfernung von etwa 8 km erreichbar.

Die Haltestelle der Buslinie 87 (Wiederitzsch-Nord/ Wahren) ist in etwa 300 m fußläufig zu erreichen. Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 16 (Neue Messe/Lößnig) befindet sich ca. 700 m vom Bewertungsobjekt entfernt in der Delitzscher Landstraße. Die Bahnstation Leipzig Messe der S-Bahnlinien (S2 und S5) und des RE13 (Leipzig-Dessau-Magdeburg) liegt in einer Entfernung von etwa 1,9 km.

Anbindung an die Bundesautobahn A 14 ist über die Bundesstraße 2, Anschlussstelle Leipzig-Mitte, in einer Entfernung von ca. 3,5 km gewährleistet. Die Bundesstraße 6 ist über die Delitzscher Straße in südlicher Richtung in etwa 2,4 km erreichbar.

3.2 Territoriale Einordnung des Grundstückes

Stadt: Leipzig

Ortsteil: Wiederitzsch

Stadtbezirk: Nord

Gemarkung: Großwiederitzsch

Lage Flurstück 63/17: (siehe auch Auszug aus der Liegenschaftskarte Pkt. 11 d. GA)
südliche Lage im Ortsteil Wiederitzsch

Begrenzt wird der Standort:

- nördlich durch den Innenring
- östlich durch den Feldahornweg
- südlich durch den Mittelring
- westlich durch den Platanenweg.

3.3 Rechtliche Merkmale

Wohnungsgrundbuch von Wiederitzsch, Blatt 2257

(lt. Grundbuchauszug Stand 21.08.2023):

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen - Zweite Abteilung

- Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Recht auf Unterhaltung einer Schleuse auf dem Flst. 403/38 (früher 59) der Flur Großwiederitzsch für die Gemeinde Wiederitzsch gemäß Ersuchen nach § 34 Abs. 2

VermG vom 30.07.1992; eingetragen am 25.08.1992 und von Blatt 2110 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bl. 2162 bis 2361) übertragen am 15.02.1996.

- Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Recht auf Unterhaltung einer Schleuse auf dem Flst. 66 des Flurbuchs von Großwiederitzsch für die Gemeinde Wiederitzsch im Umfang und unter den Bestimmungen der Eintragungsbewilligung vom 21.05.1949; eingetragen am 03.06.1949 und von Blatt 2110 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bl. 2162 bis 2361) übertragen am 15.02.1996.
- Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Abwasserleitungsrecht – für Städtische Wasserwerke Leipzig GmbH, Leipzig; gemäß Bewilligung von 09.09.1994/28.09.1994 (Notar XXXXX, Leipzig, URNrn. 2296/94 und 2453/94; eingetragen am 18.07.1995 und von Blatt 2110 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bl. 2162 bis 2361) übertragen am 15.02.1996.
- Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Abwasserleitungsrecht – für Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Leipzig; gemäß Bewilligung von 08.12.1995 (Notar XXXXX, Leipzig, URNr. 3748/95; hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bl. 2162 bis 2361) übertragen am 18.03.1996.
- Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV: gelöscht
- Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 485 K 130/23); eingetragen am 08.06.2023.

Weitere Rechte und dingliche Berechtigte wurden nicht ermittelt. Gegebenenfalls sind bestehende, nicht grundbuchgesicherte, wertbeeinflussende Rechte zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bestehende Grundstückslasten können im Zwangsversteigerungsverfahren mit rechtskräftigem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen. Informationen dazu werden durch das Amtsgericht zum Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Gemäß § 74 a ZVG sind in diesem Gutachten Grundstückslasten, wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte und sonstige dingliche Rechte nicht zu berücksichtigen (§ 8 Abs. (3) 6. ImmoWertV findet diesbezüglich keine Anwendung. Es ist somit auftragsgemäß der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

Der Werteinfluss bei Bestehenbleiben von Rechten/Belastungen wird unter Punkt 8.0 im Gutachten dargestellt. Wertmindernde Baulasten sowie von Altlasten ausgehende Beeinträchtigungen sind - sofern vorhanden - in die Bewertung einzubeziehen (§ 74a ZVG, Zeller/ Stöber, Rdn 7.4).

Grundbuch Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch Dritte Abteilung verzeichnet sind, finden in diesem Gutachten auftragsgemäß keine Beachtung. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf bzw. bei Versteigerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. berücksichtigt werden.

Baulasten:

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde zugunsten eines Dritten, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig sind laut Auskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Verwaltung, Sachgebiet Grundsatzfragen vom 13.06.2023 für das Grundstück Innenring 5, 7, Feldahornweg 2, 4, 6, Platanenweg 1, 3, 5, Mittelring 14, 16, 18, 20, 22, 24, Leipzig, Gemarkung Großwiederitzsch, Flurstück 63/17 **keine Eintragungen** vorhanden.

Altlasten:

Das Grundstück Flurstück 63/17 ist mit einer Wohn- und Teileigentumsanlage bebaut. Altlastenverdachtsmomente waren vor Ort nicht erkennbar.

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz lag für das Bewertungsgrundstück nicht vor. Aussagen zu Altlasten sind im Weiteren aufgrund fehlender Bodenproben und Baugrunduntersuchungen nicht möglich und damit von der vorliegenden Betrachtung ausgeschlossen.

Öffentliche Lasten:

Gegebenenfalls auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass eventuell noch valutierende „öffentliche Lasten“ bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o. a.) ausgeglichen werden.

Sonstiges:

Grundlage für die Wertermittlung bilden u. a. Unterlagen und Auskünfte aus der Grundbuchakte des Grundbuchamtes Leipzig, der Behörden sowie der WEG-Verwaltung. Eine Überprüfung der mir erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Unterlagen erfolgte nur hinsichtlich Plausibilität in Bezug auf das Sondereigentum und das besichtigte Gemeinschaftseigentum.

Leitungsbestands- und Revisionszeichnungen standen nicht zur Verfügung. Eine diesbezügliche Aussage ist nicht möglich.

Die in dieser Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenangaben bzw. -berechnungen sowie gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für die Bewertung zu verwenden. Eine anderweitige Benutzung dieser Werte ist nicht zulässig!

Die Beurteilung des Bewertungsobjekts erfolgte lediglich im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit der Objektbesichtigung. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der Bauausführung mit ihr sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.4 Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale

Entwicklungszustand:	Bauland nach § 3 (4) ImmoWertV
Planungs- und baurechtliche Situation:	Im rechtskräftigen B-Plan Nr. E-140 Wohngebiet Martinshöhe für die Stadt Leipzig ist dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenneuordnungs- bzw. Sanierungsverfahren der Stadt Leipzig einbezogen.
Denkmalschutz:	Die Bebauung Flst. 63/17 wird nicht als Kulturdenkmal nach SächsDSchG in der aktuellen Denkmalliste geführt (www.denkmalpflege.sachsen.de).
Überschwemmungsgebiet nach Sächsischem Wassergesetz:	Flurstück 63/17 liegt nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet.
Ortslage:	nördliches Stadtgebiet von Leipzig, Ortsteil Wiederitzsch, Gemarkung Großwiederitzsch
Charakter der Umgebung:	ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschossausbau, Neubau nach 1990
Verkehrslage:	Anbindung an das öffentliche Fernstraßennetz (u. a. B 2, B 6) und zur Autobahn A 14, Eisenbahn (Bahnhof) vorhanden, öffentlicher Nahverkehr (Bus, Straßenbahn fußläufig erreichbar, S-Bahn)
Straßenzustand/-ausbau/ verkehrstechnische Erschließung:	Die Wohnanlage befindet sich in einem Gebiet mit verkehrsberuhigten Anliegerstraßen (30er Zone); Straßenbelag überwiegend Bitumenasphalt; beidseitige Gehwege; Straßenbeleuchtung; öffentliche PKW-Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand
Zufahrt/Zuwegung:	Hauseingang Mittelring 18 hofseitig, Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Hof über Durchgänge zwischen den Wohngebäuden der Anlage; Zufahrt Tiefgarage straßenseitig
Erschließungszustand:	Grundstück verkehrs- und medientechnisch voll erschlossen Medien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Abwasser ins städtische Kanalnetz, Telefon, Kabel
Himmelsrichtung:	<i>Mittelring 18:</i> Straßenfront Südosten, Hofseite/Eingang Nordwesten
Grundstücksgestalt:	<i>Flurstück 63/17:</i> unregelmäßiger Zuschnitt (siehe Auszug Liegenschaftskarte);

Topographie:	ebenes Grundstücksgelände, etwa auf Straßenniveau
Bodenbeschaffenheit/ Baugrund:	Baugrund- und hydrologische Gutachten lagen nicht vor. Bei der Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund des Grundstückes unterstellt.
Beeinträchtigungen:	nicht erkennbar
Benachbarte störende Betriebe:	nicht erkennbar
Nutzung:	Wohnungseigentum in einer Wohn- und Teileigentumsanlage, Eigennutzung bzw. Vermietung (Kapitalanlage), WE 96 vermietet
Grundstücksqualität:	Ausgehend von Lage, verkehrs- und medientechnischer Erschließung sowie der baulichen Nutzung, ist dem Grundstück eine ertragsorientierte Qualität zu bescheinigen.
Grenzverhältnisse:	Die Grenzen werden durch die Einbindung in die Strukturen des Umfeldes fixiert.

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erfolgt an Hand der durchgeführten Ortsbesichtigung, Aufzeichnungen und vorhandener Unterlagen (Bauzeichnungen, Teilungserklärung, Baubeschreibung etc.). Alle Angaben beziehen sich vorwiegend auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen in der zu bewertenden Sondereigentumseinheit und dem besichtigten Gemeinschaftseigentum.

In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Aussagen, hauptsächlich über nicht sichtbare Bauteile, auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen auf Grund von Erfahrungswerten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektroanlage etc.) vorgenommen wurden.

4.1 Wohneigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum)

Das Grundstück Flurstück 63/17 wurde um 1996 mit einer Wohn- und Teileigentumsanlage bestehend aus insgesamt vierzehn Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (Innenring 5, 7, Feldahornweg 2, 4, 6, Platanenweg 1, 3, 5, Mittelring 14, 16, 18, 20, 22, 24) in offener Bauweise bebaut.

Die Gebäude der Wohnanlage sind jeweils über Treppenhäuser erschlossen. Sie verfügen über Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss. Die Tiefgarage befindet sich unterhalb der gemeinschaftlichen Hoffläche der Anlage und ist über die Kellergeschosse der einzelnen Gebäude erreichbar.

In den Kellergeschossen befinden sich die Hausanschlüsse, Heizungs-, Wasch-, Trocken- und Fahrradabstellräume sowie die jeder Sondereigentumseinheit zugeordneten Kellerabstellräume.

Das Bewertungsobjekt ist die Erdgeschosswohnung im Mittelring 18. Das Haus beherbergt insgesamt 3 Wohnungen, jeweils eine im Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Der Hauseingang befindet sich hofseitig. Der Hof ist über Durchgänge zwischen den einzelnen Wohngebäuden der Anlage erreichbar.

Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum

Die nachfolgende Beschreibung erfolgt an Hand der vorliegenden Baubeschreibung in der Teilungserklärung und der Besichtigung im **Mittelring 18**. Die anderen Häuser der Wohnanlage konnten nicht betreten und somit nur dem äußeren Anschein nach beurteilt werden.

Verwendete Abkürzungen: TH – Treppenhaus, TG – Tiefgarage, KG – Kellergeschoss, EG – Erdgeschoss, OG – Obergeschoss, DG - Dachgeschoss.

4.1.1 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Flachgründung
Wände:	Kalksandstein-/Ziegelmauerwerk, Betonfertigteile, Schwerbetonschalungssteine, Ortbeton; Innenausbau Vollgipswände, Mauerwerk, Ortbeton und Betonfertigteile
Decken:	Stahlbetonfertigdecken oder Ortbeton
Fußböden:	KG/TG Zementestrich mit staubbindendem Anstrich, Treppenhaus (siehe Treppen)
Treppen:	Treppen und Podeste aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen mit Kunststeinbelag; Keller, TG und EG einläufige Treppen, OG/DG zweiläufige Treppen mit Stahlgeländer, bis auf die Treppe zur TG ohne Wandhandlauf; <i>TH-Podeste</i> : Kunststein-Fliesenbelag
Isolierung:	augenscheinlich wirksam
Dach/Dächer:	unterschiedliche Dachformen (Sattel-, Walm-, Mansarddächer)
Dachaufbauten:	Gauben
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech.

4.1.2 Ausbau

Fassaden:	Dämmfassade mit Strukturputz und Farbanstrich
Fenster:	WE isolierverglaste Kunststofffenster, Kunststoffrollläden; Keller Stahlrahmenfenster mit Mäusegitter, TH isolierverglaste Stahlrahmenkonstruktion

Türen:	Hauseingang isolierverglaste Stahlrahmenkonstruktion; Wohnungseingangstüren Stahlzargen, Türblätter mit Spion; Kellereingang Stahlblechtür, Kellerabstellräume Holzlattentüren
Innenputz:	Glattputz
Wand-/Deckenbehandlung:	Treppenhaus, TG/Keller Farbanstrich
vorhandene Medien:	Elektroenergie, Erdgas, Abwasser, Trinkwasser, Telefon, Kabel-TV
Heizung:	zentrale Erdgasheizung
Warmwasseraufbereitung:	zentral über Heizungsanlage
Abwasserentsorgung:	städtisches Kanalsystem
Elektroinstallation:	TG/Keller Aufputz-, sonst überwiegend Unterputzinstallation
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung verglaste Stahlkonstruktion Balkone (Betonkragplatten mit Stahlgeländer)
Besondere technische Einrichtungen:	Türöffner- und Wechselsprechanlage in der Briefkastenanlage vor dem Hauseingang.

4.2 Wohnungseigentum Nr. 96, Mittelring 18 (Sondereigentum)

Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erfolgt an Hand der durchgeführten Ortsbesichtigung und vorliegender Unterlagen (Bauzeichnungen, Teilungserklärung, Baubeschreibung sofern vorhanden) nach bestem Wissen und Gewissen. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft im rechtlichen Sinne. Alle Angaben beziehen sich vorwiegend auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen in der zu bewertenden Sondereigentumseinheit.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektroanlage etc.) vorgenommen wurden.

Die Eigentumswohnung Nr. 96 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes.

Baubeschreibung Sondereigentum

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlag; Fensterbänke innen Marmor; außen Blech weiß beschichtet
Türen:	holzfurnierte Futtertüren, Wohnzimmer- und Küchentür zierverglast; Fenstertüren mit Dreh-/Kippbeschlag zu den Balkons
Innentreppe:	keine vorgesehen

Fußbodenbeläge:	Wohnräume und Flur Teppichbelag, Bad/WC und Küche keramischer Fliesenbelag
Deckenbehandlung/	Tapeten mit Farbanstrich;
Wandbehandlung:	Tapeten mit Farbanstrich, Küche mit Wandfliesenspiegel, Bad/WC raumhoch gefliest
Heizung:	Beheizung der Räume über Kompaktheizkörper mit Thermostatventil und Wärmemengenzähler
Warmwasseraufbereitung:	zentral
Elektrik:	Unterputzinstallation
Sanitärbereich: sanitäre Ausstattung:	Bad/WC mit mechanischer Entlüftung: Wanne, wandhängendes WC, Waschbecken; <i>Badzubehör:</i> Wannengriff, Papierrollenhalter, 2 Handtuchhalter, Keramikkonsole und Seifenschale über dem Waschbecken, Spiegel; Waschmaschinenanschluss im Keller vorhanden
Besondere Bauteile:	ein großer Balkon und zwei kleine Balkons
Besondere technische Einrichtungen:	Türöffner- und Wechselsprechanlage
Zubehör gem. § 97 BGB/ wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/ Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:	nicht vorhanden
Fremdeigentum/ sonstige vorgefundene Gegenstände:	Möbiliar und Hausrat der Mieter.

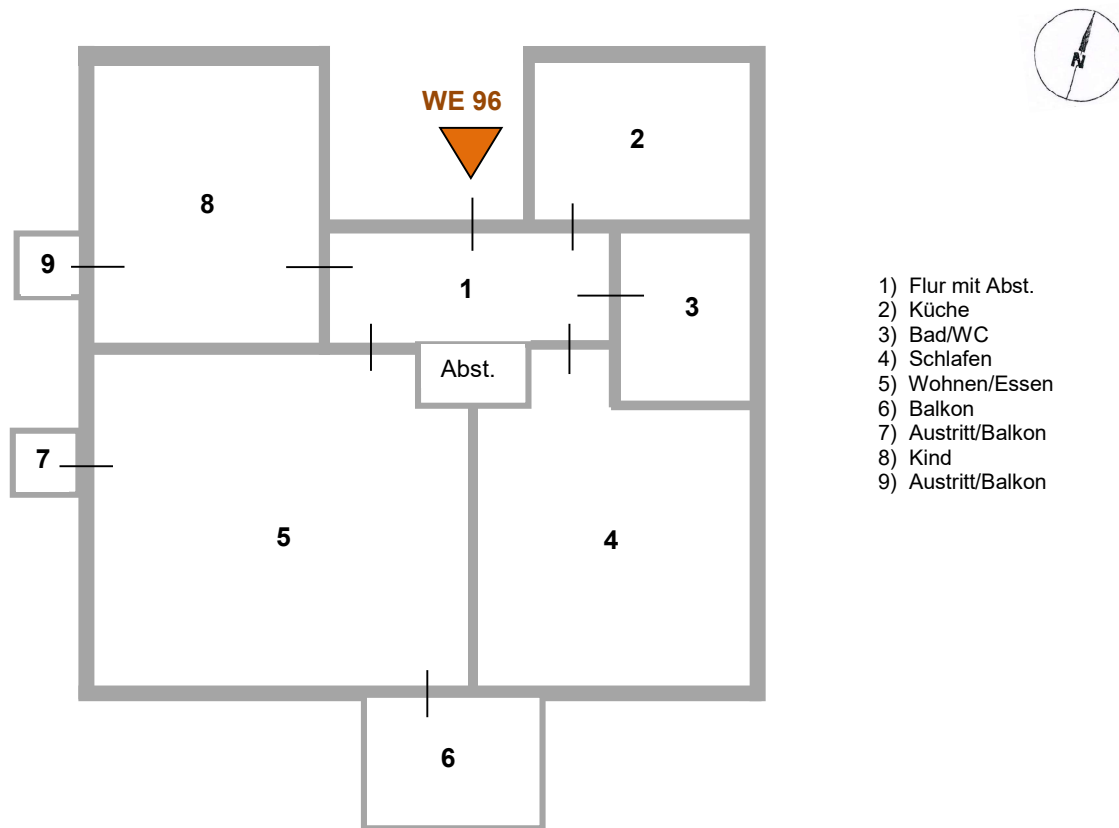
Aufteilung der Wohnung und Lage der Räume

Wohnung Nr. 96 – Erdgeschoss (siehe Grundriss-Skizze)

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| 1) Flur mit Abstellfläche | |
| 2) Küche: | hofseitig, Nordwesten |
| 3) Bad/WC: | fensterlos |
| 4) Schlafen: | straßenseitig, Südosten |
| 5) Wohnen/Essen: | Südosten, Südwesten |
| 6) Balkon: | Südosten |
| 7) Balkon/Austritt: | Südwesten |
| 8) Kind: | Südwesten |
| 9) Balkon/Austritt: | Südwesten |

Grundriss-Skizze* Wohnung Nr. 96

(*wurde durch den Sachverständigen unmaßstäblich erstellt)



- Mittelring -

Der laut Aufteilungsplan zur Wohnung gehörende, in der Örtlichkeit nummerierte **Kellerabstellraum Nr. 96** befindet sich im Kellergeschoss vom Kellereingang gesehen linke Seite, letzter Abstellraum. Im Grundriss der Teilungserklärung fälschlicherweise mit Nr. 98 bezeichnet.

Grundrisslösung und Raumhöhen

Die zu bewertende Wohnung verfügt über eine marktfähige Wohnungsgröße mit einem zweckmäßigen Grundriss. Die Wohnräume sind annähernd süd-, west- und nordseitig ausgerichtet und ausreichend belichtet.

Die Raumhöhen in der Wohnung sind mit ca. 2,44 m zweckentsprechend und zeitgemäß.

Wohnfläche Wohnung Nr. 96

Die Wohnflächen der Räume wurden dem Wohnungsgrundriss der Teilungserklärung wie folgt entnommen.

		Wohnfläche (m ²)
Flur + Abst.	5,93 + 0,81	6,74
Küche		5,80
Bad/WC		3,39
Schlafen		13,21
Wohnen/Essen		19,07

		Wohnfläche (m²)
Balkon	4,71 x 0,5	2,36
Balkon/Austritt	0,84 x 0,5	0,42
Kind		10,65
Balkon/Austritt	0,84 x 0,5	0,42
Wfl. gesamt:		62,06

Die Wohnfläche wurde in der Vereinbarung vom 22.01.2004 zum Mietvertrag vom 30.09./11.11.1996 mit 61,44 m² angegeben.

Zum Ortstermin wurden die Räume in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) und Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) mittels Lasermessgerät „Leica Disto Classic“ grob aufgemessen. Ein Aufmaß des Schlafzimmers war wegen der Möblierung nicht möglich.

Die durch Grobaufmaß ermittelte Wohnfläche der aufgemessenen Räume liegt ca. 2 % unter der Flächenangabe in der Teilungserklärung.

Die **Wohnfläche** wird im Weiteren mit ca. **61,44 m²**, entsprechend der Angabe in der o. g. Vereinbarung zum Mietvertrag unterstellt.

Hinweis!

Zur exakten Ermittlung der Wohnfläche wird ggf. ein Aufmaß durch ein geeignetes Ingenieurbüro empfohlen. Sollte die dann festgestellte Wohnfläche erheblich von der hier unterstellten abweichen, ist die Wertermittlung ggf. zu aktualisieren. Eine Haftung für die hier verwendeten Flächenangaben wird ausgeschlossen!

4.2.1 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Für die Wohn- und Teileigentumsanlage wurden keine Sondernutzungsrechte begründet.

Vom Miteigentumsanteil abweichende Regelungen zur Kosten- und Lastentragung sind nicht bekannt.

4.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen der Wohn- und Teileigentumsanlage gehören:

- **Versorgungs- und Entwässerungsanlagen** auf dem Grundstück;
- **Grundstückseinfriedung:** überwiegend Heckenbepflanzung, teilweise ohne;
- **Grundstücks- und Wegebefestigung:** Betonpflaster;
- **Sonstiges:** vor den Hauseingängen Metall-Fahrradanlehnbügel und Briefkastenanlagen, Abfallbehälterstellplätze (eingezäunt mit Metallgitterzaun), mehrere Sitzbänke; Rasenflächen mit Wegeleuchten, Baum- und Ziergehölzbestand im gemeinschaftlichen Hof.

5 BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU

Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten, in dem der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Es ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Bauteile wurden soweit beurteilt, wie es zerstörungsfrei möglich war und die Räume betreten werden konnten. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Sanitär- sowie Elektroinstallation wurden nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Es wird eine übliche Ausführungsart der Bauteile sowie bis auf eventuell festgestellte Baumängel die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) unterstellt.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden, statische Probleme usw. sind, soweit in diesem Gutachten aufgeführt oder angedeutet, möglicherweise unvollständig und daher unverbindlich. Sollten in diesem Zusammenhang neuere Erkenntnisse bekannt gemacht werden, wäre eine Neubewertung unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren erforderlich. Eine Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Zur Feststellung aller vorhandenen Mängel und Schäden sowie ihrer Ursachen und die Kosten der Beseitigung wären die Untersuchungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

5.1 Gemeinschaftseigentum

Die Wohn- und Teileigentumsanlage wurde ca. 1996 errichtet und macht optisch insgesamt einen gepflegten und guten baulichen Eindruck. Zum Ortstermin konnten das Treppenhaus und der Keller im Mittelring 18 sowie die Tiefgarage und der gemeinschaftliche Hof der Anlage betreten und besichtigt werden.

Zum Ortstermin war augenscheinlich kein nennenswerter **Reparaturstau** am besichtigten **Gemeinschaftseigentum** erkennbar.

Laut vorliegender schriftlicher Mitteilungen durch die WEG-Verwaltung wurde in den Jahren 2022 und 2023 der überwiegende Teil der Heizungsanlagen in der Wohnanlage erneuert und die Kosten aus der Instandhaltungsrücklage beglichen. Derzeit ist noch eine Heizkesselerneuerung mit einem Kostenaufwand von ca. 9.500 € offen.

Im Zusammenhang mit der Modernisierung der Heizungsanlage wurde gegenüber den Mietern der Wohnung Nr. 96 eine voraussichtliche Modernisierungsumlage von 8 % gemäß § 559 BGB in Höhe von 0,16 €/m² (= 9,83 € bei 61,44 m² Wohnungsgröße) vorangekündigt.

Die Gewährleistungsfristen für die Wohn- und Teileigentumsanlage sind abgelaufen.

Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum, die nicht über Gewährleistungsansprüche abgegolten werden können, sind in der Regel durch Sonderumlagen an die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bzw. im Verhältnis ihrer Wohn-/Nutzflächen oder ggf. aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren, sofern diese in ausreichender Höhe vorhanden ist.

Eine Erhaltungsrücklage für die Wohn- und Teileigentumsanlage wurde in ausreichender Höhe gebildet (siehe auch Pkt. 2 im GA).

Für die Wohn- und Teileigentumsanlage wurden keine Untergemeinschaften gebildet.

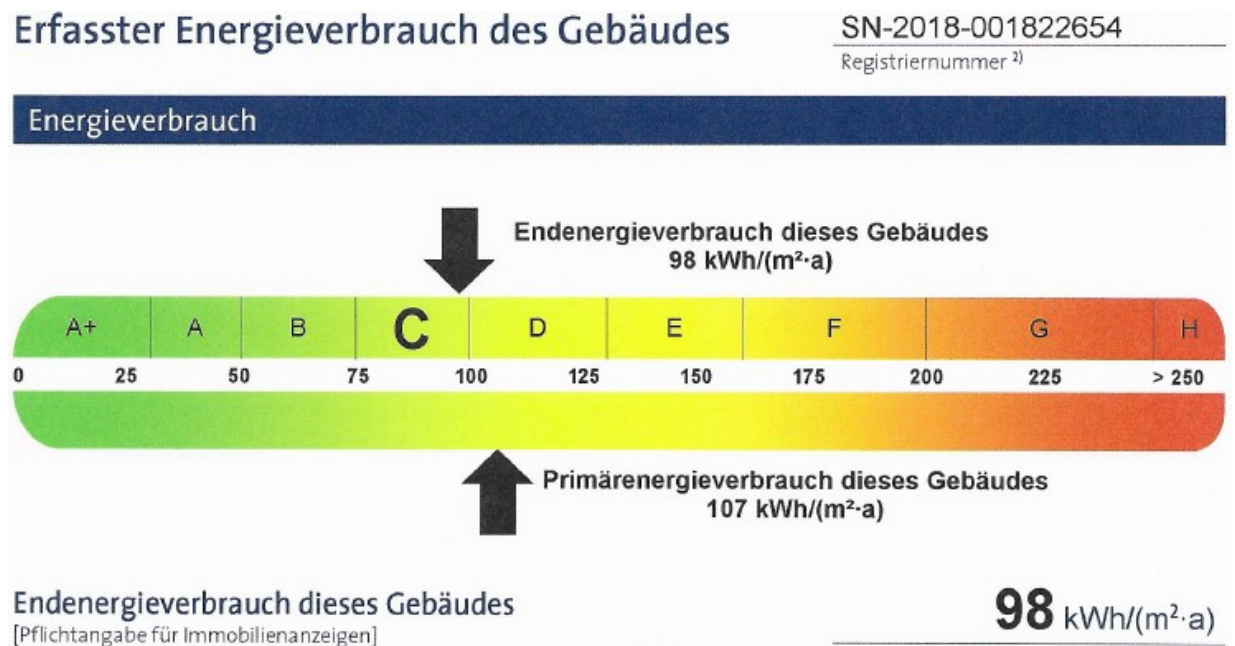
Der bauliche Zustand des **Gemeinschaftseigentums** wird in der Regel in der unterstellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Beseitigung eines vorhandenen Reparaturstaus zukünftig durch die Eigentümergemeinschaft im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgt und ggf. aus der Instandhaltungsrücklage oder durch Sonderumlagen zu finanzieren ist. Es wird keine zusätzliche Wertminderung für Reparaturstau als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht (siehe Pkt. 6.2.7).

5.1.1 Energieausweis

Für Gebäude besteht die Verpflichtung des Eigentümers, bei Verkauf, Neu-Vermietung, Verpachtung oder Leasing dem Interessenten unaufgefordert einen **Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung (EnEV) jetzt §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG)** zugänglich zu machen. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude (§ 16 Abs. 4 EnEV, jetzt § 79 Abs. 4 GEG).

Für die Wohngebäude Mittelring 16 und 18 in Leipzig wurde ein Energieausweis entsprechend EnEV vom 17.04.2018 zur Verfügung gestellt.

Laut Energieausweis wird ein *Endenergieverbrauch* für das Gebäude in Höhe von 98 kWh/m²a ausgewiesen.



Hinweis: Laut den Erläuterungen zum Berechnungsverfahren erlauben die Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes. Insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens.

Als kostengünstige Modernisierungsmaßnahme wurde die Prüfung einer Erneuerung der Heizungsanlage als Einzelmaßnahme empfohlen.

Weiterführende Aussagen sind an dieser Stelle nicht möglich. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

5.2 Wohneigentum Nr. 96 (Sondereigentum)

Die Eigentumswohnung Nr. 96, Mittelring 18 ist zum Bewertungsstichtag vermietet und befindet sich optisch in einem guten baulichen Zustand.

Zur Ortsbesichtigung war augenscheinlich folgender **Reparaturstau** am **Sondereigentum** festzustellen:

- In der Küche sind im Ixelbereich Wand/Decke sowie hinter den Schränken Schimmelspuren sichtbar. Laut Mieter wurden vor Kurzem in Eigenleistung bereits Stockflecken über der Wanne im Bad sowie im Gästezimmer (lt. Grundriss Kinderzimmer) mit Schimmelspray beseitigt. Durch die WEG-Verwaltung wurde als Mangel in der Wohnung Schimmelbildung im Bad und ein geschätzter Kostenaufwand für die Schimmelentfernung und Tapezieren von ca. 900 € mitgeteilt.
- Laut Mieter ist die Wärmedämmung der Kellerdecke unzureichend, die Wohnung ist im Winter sehr fußkalt. Weiterhin gibt es dem Vernehmen nach Abflussprobleme in der Küche. Laut Aussage des Mieters wurde durch eine mit der Rohrreinigung beauftragte Firma ein Baufehler vermutet, der eine halbjährige Rohrreinigung erforderlich machen würde.

Für Mängel und Schäden am Sondereigentum, die nicht über Gewährleistungsansprüche beseitigt werden können, obliegt die Instandhaltungspflicht ausschließlich dem Eigentümer der Sondereigentumseinheit.

Der bauliche Zustand des **Sondereigentums** wird in der Regel in der unterstellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt, vorhandene Mängel und Schäden am Sondereigentum sollten im Rahmen der laufenden Instandhaltung beseitigt werden. In diesem Fall wird vorsorglich eine zusätzliche Wertminderung für Reparaturstau am Sondereigentum als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht (siehe Pkt. 6.2.7).

6 WERTERMITTLUNG

Definition und Grundlagen

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Teil I, S. 2805) anzuwenden.

Gemäß § 2 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands (§ 11 Abs. 1 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV).

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zu beachten ist, dass der Wert eines Grundstücks, seiner Bestandteile sowie seines Zubehörs nicht mathematisch exakt ermittelt oder bestimmt werden kann. Bei der Wertermittlung wird auf der Basis standardisierter Verfahren (§§ 24 bis 39 ImmoWertV) eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache abgeleitet. Dabei sollen subjektive und besondere Einflüsse möglichst ausgeschaltet werden.

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Sondereigentum einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Grundstücksanteile und des Zubehörs, soweit diese den Verkehrswert beeinflussen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** wird hauptsächlich für die Wertermittlung von Grund und Boden sowie Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsdaten von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen zur Verfügung stehen.

Das **Ertragswertverfahren** findet vorzugsweise bei Grundstücken Anwendung, deren Wert durch marktüblich erzielbare Erträge bestimmt wird. Dieses ist bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) der Fall.

Das **Sachwertverfahren** wird insbesondere dann angewandt, wenn der Wert der baulichen Substanz für den Wert des Grundstücks ausschlaggebend ist. Dies erfolgt bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken oder eigengenutzten Geschäftsgrundstücken.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens im Bewertungsfall

Für die Bewertung des zu beurteilenden Sondereigentums kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, da hierfür eine ausreichende Anzahl geeigneter Daten zur Verfügung stehen.

6.2 Vergleichswertverfahren

6.2.1 Allgemeine Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV).

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind gemäß § 25 ImmoWertV die 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 Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 (1) ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

6.2.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Durch den Gutachterausschuss der Stadt Leipzig wurden 7 Kaufpreise vergleichbarer Objekte (siehe Tabelle unten) mit folgenden Suchkriterien recherchiert und zur Verfügung gestellt:

Stadtbezirk Nord, Ortsteil Wiederitzsch,
Eigentumswohnungen im Wiederverkauf,
Kaufdatum ab 01.06.2023,
Baujahr nach 1990,
Wohnfläche ca. 40 m² bis 74 m².

Zum Vergleich wurde das Bewertungsobjekt (BO) an letzter Stelle der Tabelle eingefügt.

Kauf-fall-Nr.	Datum MM/JJJJ	Straße	Bau-jahr	Lage* ¹	TG-SP	B/T* ²	Etage	Ver-mietet	Wfl. (m ²)	KP €/m ² Wfl.
1	08/2023	Feldahornweg	1996	mittel	ja	B	2. OG	ja	45	1.889
2	09/2023	Mittelring	1996	mittel	ja	B	2. OG	nein	54	2.370
3	11/2023	Außenring	1998	mittel	ja	ohne	1. OG	ja	63	2.127
4	12/2023	Martinshöhe	1997	einfach	ja	B	EG	ja	62	2.137
5	01/2024	Martinshöhe	1997	einfach	ja	ohne	1. OG	nein	67	1.970
6	02/2024	Lavendelweg	1996	mittel	ja	B	1. OG	nein	41	1.829
7	02/2024	Platanenweg	1996	mittel	ja	B	2. OG	nein	45	1.889
Ø									53,86	2.030
BO	05/2024	Mittelring	1996	mittel	nein	B	EG	ja	62	

*¹ Lageeinstufung gemäß Wohnlagenkarte Mietspiegel Leipzig 2022

*² Balkon/Terrasse

6.2.3 Anpassung der Vergleichskaufpreise

Die Kauffälle werden im Folgenden für die weitere Auswertung näher untersucht. Dabei ist zu prüfen, ob die Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt ausreichend vergleichbar sind und hinreichend vergleichbare Grundstücksmerkmale besitzen. Bei abweichenden Eigenschaften sind entsprechende Korrekturen vorzunehmen.

1) Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Gemäß den Auswertungen der Grundstücksmarktberichte für Leipzig zum Stichtag 01.01.2023 und Stichtag 01.01.2024 ist der Durchschnittspreis pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen Baujahr nach 1990 ohne Stellplatzanteil in der gesamten Stadt Leipzig (Wiederverkauf) im Durchschnitt um ca. 10,9 % von 2.848 €/m² auf 2.537 €/m² gefallen.

Die Vergleichskauffälle verteilen sich über einen Zeitraum von August 2023 bis Februar 2024. Im Allgemeinen ist für die Vergleichskauffälle in der Zeitspanne zwischen Vertragsdatum und Wertermittlungsstichtag ein konjunkturell bedingter Einfluss zu unterstellen.

Auf Grund der gegenwärtigen Marktsituation (gestiegene Zinsen und Baukosten, hohe Inflation, energetischer Sanierungsstau bei Bestandsimmobilien) ist eine zukünftige Preisentwicklung allerdings nur schwer abschätzbar. Die Verkäufe der Vergleichsobjekte erfolgten im Vergleich zum Bewertungsstichtag zeitnah, so dass ein marktbedingter Einfluss durchaus unterstellt werden kann. Aus diesem Grund wird in diesem Fall auf eine zusätzliche konjunkturelle Anpassung verzichtet.

Korrekturfaktor $K_1 = 1,0$

2) Anpassung Wohnlage

Die Wohnlage für die jeweiligen Grundstücke ist in der aktuellen Wohnlagenkarte zum Leipziger Mietspiegel 2022 entsprechend dargestellt. Fünf Vergleichskaufpreise liegen demnach in mittlerer, zwei Vergleichskaufpreise in einfacher Wohnlage. Der Mittelwert der Kaufpreise der beiden Vergleichskauffälle in einfacher Wohnlage liegt allerdings mit ca. 2.054 €/m² geringfügig über dem Mittelwert der 5 Vergleichskaufpreise (2.021 €/m²) in mittlerer Wohnlage, so dass ein wertrelevanter Einfluss hier nicht feststellbar ist. Aus diesem Grund wird auf eine diesbezügliche Anpassung verzichtet.

Korrekturfaktor $K_2 = 1,0$

3) Anpassung Geschosslage

Das Bewertungsobjekt ist eine Erdgeschoss-Wohnung. Sechs der Vergleichskauffälle befinden sich im Obergeschoss (1. und 2. Etage), ein Vergleichskauffall im Erdgeschoss. Ein wertrelevanter Einfluss der Geschosslage bei den Vergleichskauffällen ist nicht erkennbar. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Fall keine diesbezügliche Korrektur.

Korrekturfaktor $K_3 = 1,0$

4) Anpassung Baujahr

Die Baujahre der Vergleichsobjekte liegen nach 1990 und sind damit vergleichbar, eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Korrekturfaktor $K_4 = 1,00$

5) Anpassung Wohnungsgröße

Die Wohnungsgrößen der Vergleichskauffälle liegen zwischen 41 m² und 67 m². Die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts beträgt ca. 62 m².

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht erfolgten Untersuchungen zum Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis unter Zugrundelegung verschiedener Größensegmente wie folgt (Baujahr nach 1990, Wiederverkauf ohne Stellplatz):

Wohnungsgröße (m ²)	Kaufpreis €/m ² (Mittelwert)	UK
< 35	2.341	0,90
35 bis < 45	2.628	1,01
45 bis < 60	2.374	0,91
60 bis < 75	2.600	1,00
75 bis < 100	2.725	1,05
100 bis < 125	3.217	1,24
125 bis < 150	-	-
ab 150	-	-

Der Korrekturfaktor K₅ ermittelt sich aus dem Quotienten der Umrechnungskoeffizienten des Bewertungs- und des Vergleichsobjekts.

Kauffall-Nr.	Bewertungsobjekt		Vergleichsobjekt		Korrekturfaktor K ₅
	Wfl.	UK	Wfl.	UK	
1	62	1,00	45	0,91	1,10
2	62	1,00	54	0,91	1,10
3	62	1,00	63	1,0	1,0
4	62	1,00	62	1,0	1,0
5	62	1,00	67	1,0	1,0
6	62	1,00	41	1,01	0,99
7	62	1,00	45	0,91	1,10

6) Anpassung Balkon/Loggia/Terrasse

Das Vorhandensein von Balkon, Loggia oder Terrasse wirkt sich auf den Kaufpreis in der Regel als werterhöhend aus. Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Balkon und zwei kleinere Balkons/Austritte. Ein Vergleichsobjekt verfügt über keinen Balkon. Dieser Umstand wird mit einem Zuschlag von 5 % angepasst.

Korrekturfaktor K₆ = 1,05 (KP Nr. 6)

Kauffall-Nr.	Balkon/Terrasse	K ₆
1	B	1,0
2	B	1,0
3	B	1,0
4	T	1,0
5	B	1,0
6	ohne	1,05
7	B	1,00

7) Anpassung Verfügbarkeit

Die Verfügbarkeit spielt in der Regel bei der Preisbildung von Eigentumswohnungen eine Rolle. Der Grundstücksmarktbericht weist für bezugsfreie Eigentumswohnungen regelmäßig höhere Kaufpreise als für vermietetes Wohneigentum aus. So ist der Bezug einer für den

Selbstnutzer geeigneten bezugsfreien Wohnung ohne Eigenbedarfskündigung und die oft damit einhergehenden Auseinandersetzungen mit den Mietern sofort möglich. Auch kann bei Neuvermietung der bezugsfreien Wohnung sofort die marktübliche Miete erzielt werden.

Die Auswertung von Kaufpreisen im Grundstücksmarktbericht ergab, dass der Durchschnittspreis für vermietete Wohnungen (Baujahr nach 1990, Wiederverkauf ohne Stellplatzanteil) etwa 21 % unter dem Durchschnittspreis von bezugsfreien Eigentumswohnungen lag. Allerdings sind bei den vorliegenden Vergleichspreisen diesbezüglich keine gravierenden Abweichungen der Kaufpreise erkennbar. Aus diesem Grund wird auch hier auf eine Korrektur verzichtet.

Korrekturfaktor $K_7 = 1,0$

8) Anpassung Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil

Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über keinen Pkw-Stellplatz. Alle sieben Vergleichskauffälle verfügen über einen TG-Stellplatz. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht werden folgende Durchschnittspreise für ETW, Baujahr nach 1990 (Baujahresgruppe 1991 bis 2009) im Wiederverkauf mit und ohne Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil wie folgt veröffentlicht:

Stellplatzanteil	Stadtbezirk Nord (Bj. 1991 – 2009)	Stadt gesamt (Bj. 1991 – 2009)
mit	2.437	2.467
ohne	2.546	2.470

Es ist erkennbar, dass die Kaufpreise ohne Stellplatzanteil im SB Nord über und in der Stadt gesamt in etwa auf gleicher Höhe wie die Kaufpreise mit Stellplatzanteil liegen. Insofern wird hier auf eine Anpassung verzichtet.

Korrekturfaktor $K_8 = 1,0$

Zusammenfassend ergeben sich somit folgende **korrigierte** Kaufpreise (KP):

Kauffall-Nr.	KP (€/m ² Wfl.)	K ₁ konjunkt. Anp.	K ₂ Wohnlage	K ₃ Geschoss- lage	K ₄ Baujahr	K ₅ Wohnungs- größe	K ₆ Balkon/ Terrasse	K ₇ Verfüg- barkeit	K ₈ SP- Anteil	Kaufpreise korrigiert X_i (€/m ² Wfl.)
1	1.889	1,0	1,0	1,0	1,00	1,10	1,0	1,0	1,0	2.078
2	2.370	1,0	1,0	1,0	1,00	1,10	1,0	1,0	1,0	2.607
3	2.127	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,0	1,0	1,0	2.127
4	2.137	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,0	1,0	1,0	2.137
5	1.970	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,0	1,0	1,0	1.970
6	1.829	1,0	1,0	1,0	1,00	0,99	1,05	1,0	1,0	1.901
7	1.889	1,0	1,0	1,0	1,00	1,10	1,0	1,0	1,0	2.078
$\bar{x}$	2.030									2.128

$\bar{x}$ = arithmetischer Mittelwert aller angepassten Kaufpreise

6.2.4 Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer)

Der arithmetische Mittelwert aller angepassten Vergleichskaufpreise wurde mit 2.128 €/m² festgestellt.

Zwecks Prüfung der Aussagekraft des Mittelwertes wird die Standardabweichung (s) ermittelt. Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streuung der Werte einer Zufallsvariable (Vergleichskaufpreise) um ihren Mittelwert. Je größer die Standardabweichung im Verhältnis zum Mittelwert ist, desto schlechter spiegelt der Mittelwert die untersuchten Daten wider.

Die Standardabweichung ermittelt sich nach der Formel:

$$s = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}$$

X_i = angepasster Kaufpreis

n = Anzahl der Werte

In der Fachliteratur wird empfohlen, mit der zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert die sog. Ausreißer (Kaufpreise, die erheblich von den übrigen Vergleichspreisen abweichen) zu ermitteln und die Kaufpreise, die mehr als die doppelte Standardabweichung vom Mittelwert abweichen zu eliminieren.

Kauffall-Nr.					X_i
1					2.078
2					2.607
3					2.127
4					2.137
5					1.970
6					1.901
7					2.078
Mittel	€/m²				2.128
Stabwe s	€/m ²				228
einf. Interv. $\bar{Y} \pm s$	€/m ²	Min	1.900	Max	2.356
dopp. Interv. $\bar{Y} \pm 2s$	€/m²	Min	1.672	Max	2.584
Variationskoeffizient V					0,10714286

Die doppelte Standardabweichung beträgt in diesem Fall 456 €/m² (2 x 228 €/m²). Damit liegen ca. 95 % aller Kauffälle zwischen 1.672 €/m² und 2.584 €/m².

Der angepasste Kaufpreis Nr. 2 liegt mit 2.607 €/m² außerhalb der Ausschlussgrenzen und kommt somit als Vergleichspreis nicht mehr in Betracht.

Der Mittelwert $\bar{x}$ (= Vergleichspreis) aus allen angepassten und um sogenannte Ausreißer bereinigten Kaufpreise ergibt sich damit wie folgt:

Kauffall-Nr.					X_i
1					2.078
2					----
3					2.127
4					2.137
5					1.970
6					1.901
7					2.078
Mittel	€/m²				2.049
Stabwe s	€/m ²				93
einf. Interv. $\bar{Y} \pm s$	€/m ²	Min	1.956	Max	2.142
dopp. Interv. $\bar{Y} \pm 2s$	€/m²	Min	1.863	Max	2.235
Variationskoeffizient V					0,04538799

Die Qualität des Mittelwertes und der Streuung kann durch die Ermittlung des Variationskoeffizienten V festgestellt werden. Damit sind Aussagen zur Genauigkeit und statistischen Sicherheit des Ergebnisses möglich. Der Variationskoeffizient ermittelt sich aus dem Quotienten der Standardabweichung s und des Mittelwertes $\bar{x}$.

$$V = s / \bar{x}$$

Für den Immobilienmarkt gelten folgende übliche Größen:

Variationskoeffizient V	Aussage zur Genauigkeit
< 0,20	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,21 bis 0,30	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,30	in der Regel nicht nutzbare Streuung, Ausreißertest erforderlich

Arithmetischer Mittelwert $\bar{x} = 2.049 \text{ €/m}^2$.

Der Variationskoeffizient von 0,045 ist kleiner als 0,20. Damit hat der Mittelwert eine hohe bis ausreichende Genauigkeit, der ermittelte Vergleichspreis kann somit als statistisch gesichert verwendet werden.

6.2.5 Ermittlung vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert für die Wohnung Nr. 96 ergibt sich wie folgt:

2.049 €/m² Wfl. x 61,44 m² = 125.890,56 €, gerundet 125.900 €.

6.2.6 Marktanpassung

Erkennbar abweichende Eigenschaften der Vergleichskauffälle wurden entsprechend korrigiert. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich.

6.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

1. Besondere Ertragsverhältnisse

Zum Bewertungsstichtag ist die Eigentumswohnung vermietet. Der aktuelle Mietvertrag wurde zum Ortstermin von den Mietern vorgelegt. Der Eingang der Mietzahlungen wurde nicht geprüft.

Die **Eigentumswohnung Nr. 96, Mittelring 18**, Leipzig, Erdgeschoss ist laut Mietvertrag vom 30.09./11.11.1996 ab dem 01.12.1996 befristet und seit 01.12.2001 auf unbestimmte Zeit vermietet.

Die Größe der Wohnung wurde im Mietvertrag nicht angegeben. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt laut Vereinbarung zum Mietvertrag vom 22.01.2004 ab dem 01.02.2004 6,15 €/m² bei einer Wohnfläche von 61,44 m² (377,86 €) zzgl. Nebenkosten und Tiefgaragenstellplatz. Die Netto-Kaltmiete wurde laut Mieteraussage seitdem nicht erhöht.

Eine Mietkaution wurde im Mietvertrag mit 1.940 DM vereinbart und laut Mieteraussage fristgerecht an den Eigentümer per Überweisung übermittelt.

Ermittlung des marktüblichen Mietertrages

Maßgebend für die Wertermittlung ist der Mietertrag, von dem man annimmt, dass er marktüblich ist.

Ein Wohnwertmerkmal ist die Lagequalität des Grundstücks, diese hat Einfluss auf die Höhe der erzielbaren Marktmiete.

Lagequalität des Grundstücks

Laut Wohnlagenkarte des qualifizierten Leipziger Mietspiegel 2022 (gültig ab 16.06.2023) befindet sich das Bewertungsobjekt in einer mittleren Wohnlage.

Der Wohnwert¹ des Bewertungsobjektes laut IVD-Preisspiegel 2024 ist als Mittel zu beurteilen.

¹Erläuterungen laut IVD-Preisspiegel:

Wohnwert: Die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen werden nach ihrem Wohnwert erfasst, der sich aus den Lagekomponenten (normale, gute,

sehr gute Wohnlage) und der Qualitätskomponente zusammensetzt. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäude oder Wohnung.

Die Wohnlage fließt in die Beurteilung des Wohnwertes ein. Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits Beeinträchtigungen, wie z. B. durch Straßenlärm und anderen Immissionen etc.

Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adresse.

- Mittlerer Wohnwert: Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.
- Guter Wohnwert: Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz in ruhiger guter Wohnlage.

Recherche Wohnraummieten

Die im IVD-Preisspiegel 2024 veröffentlichten Wohnungsmieten (Bestand Wiedervermietung/Neuvertragsmiete) für Leipzig liegen bei normalem/mittlerem Wohnwert für Bestandswohnungen bei durchschnittlich 7,80 €/m², bei gutem Wohnwert bei 9,45 €/m².

Unter Zugrundelegung des Leipziger Mietspiegels 2022 ermittelt sich für die zu bewertende Wohnung eine Mietspanne von 5,71 €/m² bis 7,26 €/m², bei einem Mittelwert von 6,45 €/m².

Durch das Immobilienportal von Capital.de wird für Bestandswohnungen in Leipzig Wiederitzsch (unter www.capital.de/immobilien-kompass/leipzig/nord/wiederitzsch) derzeit eine durchschnittliche Angebots-Wohnungsmiete von 7,80 €/m² veröffentlicht.

Mietangebote im Internet stellen oft eine angestrebte Mietobergrenze dar, die einen gewissen Verhandlungsspielraum beinhalten und nicht immer erreicht werden.

Durch die WEG-Verwaltung wurde mitgeteilt, dass im Objekt zurzeit kein langfristiger Leerstand zu verzeichnen ist. Die bei Neuvermietung derzeit erzielbaren Mieten werden durch die Verwaltung mit ca. 8,50 €/m² angegeben.

Auf dem Grundstück (Tiefgarage) ist das Abstellen von PKW nur den jeweiligen Teileigentümern bzw. Mietern von Stellplätzen möglich. Im öffentlichen Verkehrsraum sind begrenzt Parkmöglichkeiten vor dem Objekt und in der Umgebung vorhanden.

Ausgehend vom Leipziger Mietspiegel und eigener Recherchen (Presse, Internet, Auskünfte ortsansässiger Makler/Sachverständiger, WEG-Verwaltung) sowie der vorgefundenen Einflussgrößen (Mieten seit Veröffentlichung des Mietspiegels weiter gestiegen, WE im Erdgeschoss, sehr kleines Bad) wird für die **Wohnung Nr. 96** eine **marktübliche Wohnungsmiete** in Höhe von ca. **8,25 €/m²** unterstellt.

Die als marktüblich eingeschätzte Miete liegt damit ca. 34 % über der für die Wohnung derzeit zu zahlenden Netto-Kaltmiete.

Die Ermittlung des Barwertes der Mindermiete erfolgt mittels Näherungsformel nach *Sprengnetter*:

$$(tJM \cdot mJM) \times V_{0,5 \times nM;k}$$

tatsächliche Jahresmiete tJM: ca. 6,15 €/m² x ca. 61,44 m² x 12 Monate = ca. 4.534 €
marktübliche Jahresmiete mJM: ca. 8,25 €/m² x ca. 61,44 m² x 12 Monate = ca. 6.083 €
Mindermiete: ./. 1.549 €

Schätzung der Zeitdauer der Mindermiete (unter Berücksichtigung § 2 Abs. 1 Ziffer 3 MHG und § 558 Abs. 3 BGB – Kappungsgrenze 15 %*): grob geschätzt nM = ca. 17 Jahre
*In Leipzig dürfen die Mieten vorerst bis 30.06.2025 nicht mehr als 15 % alle 3 Jahre steigen (Kappungsgrenze). Die Steigerung der ortsüblichen Miete wird mit ca. 3 % jährlich unterstellt.

Vervielfältiger $V_{0,5 \times 17 \text{ Jahre}; k} = 7,79$
bei Kapitalisierungszinssatz k: rd. 3 %
 $n = 0,5 \times 17 \text{ Jahre} = \text{ca. } 9 \text{ Jahre}$

Barwert der Mindermiete: ./. 1.549 € x 7,79 = ./. 12.066,71 €, gerundet ./. 12.000 €

2. Reparaturstau/Sanierungsaufwand/Wertminderung

Reparaturstau/Wertminderung Gemeinschaftseigentum (siehe Pkt. 5.1)

Es wird unterstellt, dass der vorhandene Reparaturstau im Rahmen der laufenden Instandhaltung beseitigt wird bzw. die Kosten aus der vorhandenen Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Eine Wertminderung wegen Reparaturstau als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal wird nicht zum Ansatz gebracht.

Der **Anteil der Wohnung Nr. 96** ergibt sich wie folgt:

78/10.000 MEA x 0 € = 0 €

Reparaturstau/Wertminderung Sondereigentum Wohnung Nr. 96 (siehe Pkt. 5.2)

Zur Gewährleistung der nachhaltigen Vermietbarkeit wird vorsorglich ein pauschal eingeschätzter Reparaturstau in Höhe von 2.000 € (ca. 33 €/m² Wfl.) als Wertminderung für das Sondereigentum zum Abzug gebracht.

Hinweis:

Die unterstellten Kosten basieren auf einer groben Schätzung und sind nicht als fest kalkulierte oder Angebotspreise zu verstehen. Insofern sind dies bewertungstheoretische Ansätze und nur für die vorliegende Wertermittlung zu verwenden!

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine exakte Ermittlung der tatsächlich erforderlichen Reparaturkosten nur durch einen Sachverständigen für Mängel im Hochbau erfolgen kann!

Zusammenstellung boG

Besondere Ertragsverhältnisse (Mindermiete):	./. 12.000 €
Reparaturstau/Wertminderung GE + SE:	./. <u>2.000 €</u> (0 € + 2.000 €)
BoG gesamt:	./. <u>14.000 €</u>

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** (boG) für die **Wohnung Nr. 96** werden insgesamt mit ca. 14.000 € zum Abzug gebracht (siehe Pkt. 6.2.8).

6.2.8 Vergleichswert

Wohnung Nr. 96

vorläufiger Vergleichswert:	125.900 €
./.. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<u>14.000 €</u>
Vergleichswert:	<u>111.900 €</u>

Der **Vergleichswert** für die **Wohnung Nr. 96, Mittelring 18, Leipzig** wird somit in Höhe von gerundet **112.000 €** ermittelt.

7 VERKEHRSWERT

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Erdgeschoss-Eigentumswohnung in mittlerer Wohnlage von Leipzig-Wiederitzsch.

Die um 1996 errichteten Gebäude und die Außenanlagen befinden sich optisch in einem guten baulichen Zustand. Der Wohnwert der zu bewertenden Wohnung und der Ausstattungsstandard wurden vornehmlich als mittel unterstellt.

Die Wohnung ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Die gezahlte Netto-Kaltmiete liegt ca. 34 % unter der als marktüblich erzielbar eingeschätzten Miete. Eine sich daraus ergebende Mindermiete wurde in die Wertermittlung einbezogen. Ein erkennbarer Reparaturstau am Sondereigentum wurde beschrieben und in der Wertermittlung pauschal mindernd berücksichtigt.

Die Beurteilung des Wohnungseigentums erfolgte im Vergleichswertverfahren. Der Vergleichswert wurde in Höhe von 112.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das Sondereigentum ist gemäß § 6 (4) ImmoWertV unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit der Ergebnisse des angewendeten Verfahrens abzuleiten. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrens bestimmt sich dabei in der Hauptsache nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die zu bewertende Objektart maßgebenden Preisbildungsmechanismen sowie der Zuverlässigkeit des mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Resultats.

Für die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren standen aussagefähige Marktdaten (Vergleichskaufpreise) zur Verfügung.

Kaufpreise von Immobilien sind nicht immer identisch mit dem errechneten Sach-, Ertrags- oder Vergleichswert. Ihre Abweichungen unterliegen den ständigen Marktschwankungen. Der Kaufpreis ist der sich durch individuelle Wertvorstellungen sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite ergebende Tauschpreis. Demgegenüber ergibt sich der Verkehrswert aus den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, empfehle ich zum Wertermittlungsstichtag, den 08.05.2024, für das

Wohnungseigentum Nr. 96, Mittelring 18, 04158 Leipzig
(78/10.000 MEA am Flurstück 63/17, GB von Wiederitzsch, Blatt 2257)

einen unbelasteten **Verkehrswert / Marktwert** in Höhe von:

112.000 €
in Worten: Einhundertzwölftausend Euro

Dieser Verkehrswert entspricht bei einer unterstellten Wohnfläche von ca. 61,44 m² einem Wert von rund 1.823 €/m² Wohnfläche.

8 WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN (Grundbuch Abt. II)

In der Zwangsversteigerung sind gemäß § 74 a ZVG dingliche Rechte und Belastungen im Verkehrswert nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertminderung durch das Recht wird auftragsgemäß separat eingeschätzt und der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastung vermindern würde, an dieser Stelle dargestellt.

GB-Eintragungen Wohnungsgrundbuch von Wiederitzsch, GB-Blatt 2257

Zweite Abteilung, lfd. Nr. 1 bis 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Schleusen- und Abwasserleitungsrechte)

Bei den eingetragenen Dienstbarkeiten handelt es sich um sog. Benutzungsdienstbarkeiten für die Gemeinde sowie für Versorgungsunternehmen. Die Schleusen und Leitungen dienen der Ver- und Entsorgung des Wohngebietes, ihre Lage ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar und nur aus den Lageplänen der jeweiligen Ver- und Versorgungsunternehmen ersichtlich.

Bietinteressenten dürften durch solche Rechte regelmäßig nicht abgeschreckt werden. Die zu übernehmenden Rechte werden den Versteigerungserlös sicherlich nicht beeinflussen. Aus diesem Grund wird nur ein pauschaler *Zahlungsbetrag* in Höhe von *jeweils 25 € für das Wohnungseigentum* empfohlen.

Zweite Abteilung, lfd. Nr. 6:

Der **Zwangsvollstreckungsvermerk** ist keine Dienstbarkeit und stellt **keine wertmindernde Eintragung** dar.

Er beschränkt die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihr Grundstück und zählt gem. § 7 ImmoWertV zu den ungewöhnlichen oder persönlichen Umständen, die in der Wertermittlung regelmäßig keine Berücksichtigung finden. Bei Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung erlischt diese Eintragung i.d.R. durch Zuschlag.

9 SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten wurde vom Sachverständigen nach Ortsbesichtigung, vorhandenen Unterlagen und Angaben in **3-facher Ausfertigung für das Amtsgericht Leipzig** und 1 x für den Unterzeichner in Papierform gefertigt. Zusätzlich wurde eine PDF-Datei des Gutachtens zur Online-Veröffentlichung erstellt und an das Amtsgericht übersandt.

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auftragsgemäß auf die vorgefundene Situation am Wertermittlungstichtag.

Das Gutachten wurde persönlich und unparteiisch, ohne eigene Interessen am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Für verdeckte Mängel übernehme ich keine Haftung.

Das Online-Gutachten wurde auftragsgemäß entsprechend den Sicherheitsstandards (Stand 19.12.2017) anonymisiert (XXXXXX).

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt (§ 2 Urhebergesetz - UrhG). Es darf Dritten, ausgenommen für die Vertretung eigener, sich aus dem Zweck des Gutachtens ergebender Interessen in vervielfältigter Form, auch auszugsweise, nicht verwendbar gemacht werden - § 12 UrhG. Der Verwendung des Gutachtens in anderen Verfahren wird ausdrücklich widersprochen.

17. Mai 2024

Frank Rother
Sachverständiger

Anhang:

- 10 Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 11 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Legende
- 12 Objektfotos zum Gutachten

Ausfertigung Nr.: **PDF**

10 UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS

Verwendete Unterlagen/ Auskünfte/ Recherchen

- Gutachterauftrag durch Beschluss des Amtsgerichtes Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung vom 01.08.2023 und Fortsetzungsbeschluss vom 28.03.2024, gerichtliches Aktenzeichen: 485 K 130/23;
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.08.2023, Grundbuchamt Leipzig, Wohnungsgrundbuch von Wiederitzsch, Blatt 2257;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Verwaltung, SG Grundsatzfragen, Prager Straße 118 - 122, Leipzig vom 13.06.2023 (vom Gericht zur Verfügung gestellt);
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.08.2023, Gemeinde Stadt Leipzig, Gemarkung Großwiederitzsch, Flurstück 63/17, Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Kreisfreie Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Burgplatz 1, 04109 Leipzig;
- Auskünfte, Telefonauskünfte/Recherchen: Stadt Leipzig; Gutachterausschuss der Stadt Leipzig; WEG- und SE-Verwaltung, Immobiliendienste;
- Internetrecherchen www.leipzig.de; www.immobilienscout24.de; www.immonet.de; www.immowelt.de; www.capital.de; www.kommunale-immobilienportale.de;
- Zuarbeiten/Unterlagen/Auskünfte Gläubigerin (keine)/ Eigentümer (keine); WEG-Verwaltung (Wirtschaftsplan 2019, Nachweis Versicherung, Energieausweis, Auskünfte offene Forderungen, Gewährleistung, Höhe Instandhaltungsrücklage, Protokolle etc.);
- Akteneinsichtnahme im Grundbuchamt Leipzig am 21.08.2023 (GB-Auszug, Teilungserklärung und Nachträge, Dienstbarkeiten);
- Fotoaufnahmen und schriftliche Aufzeichnungen des Sachverständigen.

Literaturverzeichnis und Quellenangaben

Wesentliche Rechtsgrundlagen – Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

- BGB Bürgerliches Gesetzbuch, Palandt: Verlag C. H. Beck, 2002;
- BauGB: Baugesetzbuch, Deutscher Taschenbuch Verlag, 35. Auflage, Stand 01. Mai 2003;
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BGBl. Jahrgang 1990, Teil I;
- SächsBO: Sächsische Bauordnung vom 28. Juni 2004;
- ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung - vom 14.07.2021 – BGBl. I, S. 2805 ;
- WertR 2006: Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien und Normalherstellungskosten);
- NHK 2010: Normalherstellungskosten von Gebäuden, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 18.10.2012;
- DIN-Normen: DIN 276 - Kosten im Hochbau; DIN 277 - Berechnung des umbauten Raumes und Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau; DIN 283 - Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen;

- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) WoEigG, vom 15.03.1951, Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 5.12.2014 I 1962;
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – *Richtlinie und Kommentar*“, Sprengnetter GmbH Sinzig, 2. Auflage;
- ZVG: Zwangsversteigerungsgesetz, Zeller/Stöber: Verlag C. H. Beck, 16. Auflage, 1999

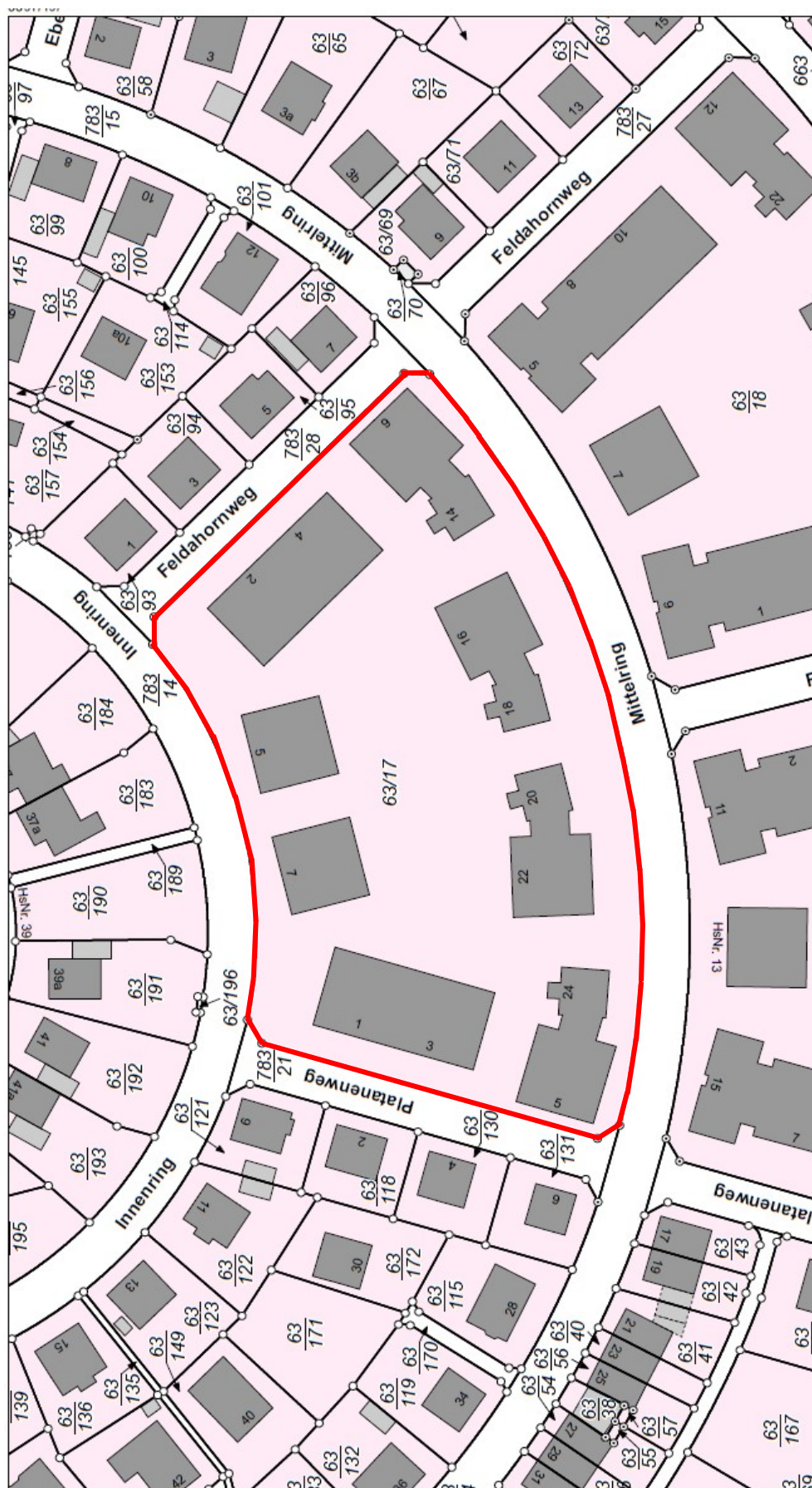
Wesentliche Wertermittlungsliteratur

- /1/ **Schmitz; Krings; Dahlhaus; Meisel:** „Baukosten 2014/2015 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“, Verlag für die Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 22. Auflage;
- /2/ **Kleiber; Simon; Weyers:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger, 3. Auflage 1998;
- /3/ **Simon/Kleiber:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Luchterhand, 7. Auflage 1996;
- /4/ **Seuß, Hanns:** „Die Eigentumswohnung“, 10. Auflage;
- /5/ **Hintzen, Udo:** „Die Immobilienzwangsvollstreckung in der Praxis“, Verlagsgruppe Jehle-Rehm, 2. Auflage, 1995
- /6/ **Kröll, Ralf:** „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuweide/Kriftel, 2001
- /7/ **Sprengnetter, Hans Otto:** „Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar“, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, 2019 und Aktualisierungen;
- /8/ **Sprengnetter:** „Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen“, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, 2015 und Aktualisierungen;

Sonstiges

- *Bodenrichtwertkarte nach § 196 BauGB, Stand 01.01.2024* (www.stadtplan.leipzig.de; BORIS-Sachsen.de); herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung;
- *Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig 2024 (Stichtag 01.01.2024)*, herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung, Burgplatz 1, 04109 Leipzig;
- „*Leipziger Mietspiegel 2022*“, Stadt Leipzig, Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule; gültig ab 16.06.2023;
- „*IVD – Wohn- und Gewerbeimmobilien Region Sachsen/Sachsen-Anhalt Preisspiegel 2024*, IVD Mitte-Ost

11 LIEGENSCHAFTSKARTE



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 18.08.2023

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Kreisfreie Stadt Leipzig
Burgplatz 1
04109 Leipzig



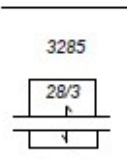
Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig

Flurstück: 63/17
Gemarkung: Großwiedentzsch (5671)

Maßstab 1:1000 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

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück  - Flurstücksgrenze - Flurstücksnummer - Zusammengehörende Flurstücksteile - Strittige Flurstücksgrenze - Nicht festgestellte Grenze - Grenzpunkt mit Abmarkung - Grenzpunkt ohne Abmarkung - Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt - Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“) - Kartenzeichen und Schrift in Grau - Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren	Tatsächliche Nutzung - Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung - Industrie- und Gewerbefläche - Halde - Bergbaubetrieb - Tagebau, Grube, Steinbruch - Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche - Grünanlage - Friedhof - Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr - Flugverkehr - Landwirtschaft - Wald - Gehölz - Heide - Moor - Sumpf - Unland / Vegetationslose Fläche - Fließgewässer - Hafenbecken - Stehendes Gewässer
Gebietsgrenze - Grenze der Gemarkung - Grenze der Gemeinde - Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt - Grenze des Bundeslandes - Grenze der Bundesrepublik Deutschland	Fläche mit gesetzlicher Festlegung - Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung - Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung - Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz - Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht
Gebäude - Wohngebäude - Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe - Gebäude für öffentliche Zwecke - Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion) - Gebäude mit Hausnummer - Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst - Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt	Geodätische Grundlage Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33) Koordinaten der Blattecken: 33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33 5684650 Nordwert in Metern

Weitere Informationen unter <http://www.landesvermessung.sachsen.de> Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016

12 OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN

Fotos 1 und 2: Straßensituation vor dem Bewertungsobjekt



Mittelring – Richtung Feldahornweg (Osten)



Mittelring - Richtung Platanenweg (Westen)

Fotos 3 und 4: Zuwegung zum Hauseingang Mittelring 18



Fotos 5 und 6: Ansichten Mittelring 18, ETW Nr. 96 (Gemeinschaftseigentum)



Foto 7: Hauseingang Mittelring 18 (Gemeinschaftseigentum)



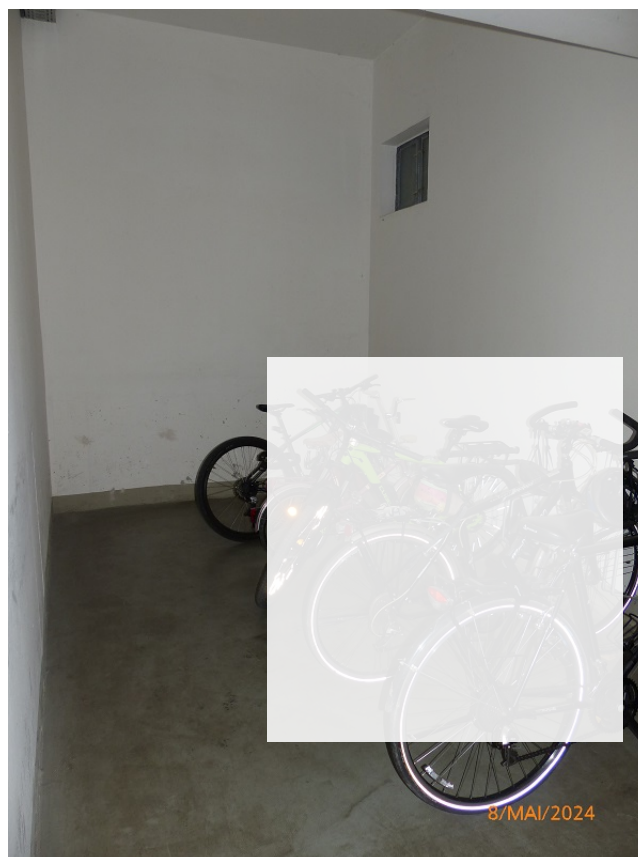
Fotos 8, 9: Treppenhaus (TH) im Hauseingangsbereich und Erdgeschoss (vor WE 96)
(Gemeinschaftseigentum - GE)



Fotos 10 und 11: Treppe zum Kellereingang und weiter zur Tiefgarage (GE)



Foto 12: Fahrradabstellraum im Keller (GE)



Fotos 13 und 14: Wasch- und Trockenraum im Keller (GE)



Fotos 15 und 16: Treppenhaus im Dachgeschoss (GE)



Foto 17: Tiefgarage der Wohn- und Teileigentumsanlage (GE)



Fotos 18, 19 und 20: Gemeinschaftliche Außenanlagen im Hof der Wohnanlage (GE)



Foto 21: Abfallbehälterstellplatz für die Häuser Mittelring 16 und 18 (GE)



Foto 22: Tiefgarageneinfahrt zwischen Mittelring 16 und 14 (GE)

