DIPL.-ING. (FH) FRANK ROTHER
Zertifizierter Sachverständiger nach ISO/IEC EN 17024
Zertifizierungssystem Berufs- und Fachverband EurAS Cert
European Association of Certificated and Qualified Experts, Bahnhofstraße13, A-6600Reutte
Fachbereich: Immobilienbewertung
E-Mail: f.rother@arcor.de

ONLINE-
GUTACHTEN

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

Wohnungseigentum Nr. 18, Schönbachstraße 24

355,55/10.000 MEA am Grundstück Flurstücke 84 a und 394
Wohnanlage Schönbachstraße 22 a, 22 b, 24, 26, 26 a

04299 Leipzig

Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 485 K 257/25

Land:	Freistaat Sachsen
Stadt:	Leipzig
Stadtbezirk:	Südost
Ortsteil:	Stötteritz

1 KURZZUSAMMENFASSUNG

zum Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 485 K 257/25

Grundbuch von Stötteritz (GBA Leipzig), Wohnungsgrundbuch Blatt 4075:
BV Nr. 1: 355,55/10.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstücke 84 a und 394, Schönbachstraße 22 a, 22 b, 24, 26, 26 a, Gebäude- und Freifläche zu 2.170 m² und 1.120 m², verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet.

Kurzbeschreibung

Gemeinschaftseigentum **Wohnanlage Schönbachstraße 22 a, 22 b, 24, 26 und 26 a, 04299 Leipzig:** mittlere Wohnlage im Südosten von Leipzig; Bebauung: denkmalgeschützte Wohnanlage in Blockrandbebauung, unterkellert, 3-geschossig, Dachgeschoss als Trockenboden; Baujahr um 1930; 1998/99 Aufteilung in 30 Eigentumswohnungen und Gemeinschaftseigentum; Sanierung ca. 2000, Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung; Reparaturstau am GE vorhanden; Sondernutzungsrechte wurden nicht begründet.

Wohnungseigentum **Nr. 18:** Vier-Raum-Wohnung mit Flur, Küche, Bad/WC; 2. Obergeschoss links (von Treppe gesehen); Wohnfläche ca. 76,79 m²; Ausstattung: Fußböden Wohnräume, Flur Laminat u. a., Küche und Bad/WC Fliesen; Wände und Decken Tapeten mit und ohne Farbanstrich, Küche mit Wandfliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte, Bad türhoch Wandfliesen; mittlerer Wohnwert; Reparaturstau (Beräumungs-, Reinigungs- und Instandsetzungsarbeiten) vorhanden; Wohnung zum Bewertungsstichtag durch Eigentümer genutzt.

Besonderheiten/Abweichungen/ Hinweise:	siehe Bauzustand/ Zustand WE (Pkt. 5.2 d. GA)
Rechte/Belastungen/Sonstiges:	- Eintragungen GB Zweite Abteilung: Zwangsversteigerungsvermerk; - keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden
Eigentümer:	XXXXXX
Mieter/Pächter:	keine; Objekt wird durch Eigentümer bewohnt
Mietkaution:	entfällt
Sondereigentumsverwaltung:	Eigentümer
WEG-Verwaltung:	XXXXXX
Gebäudeversicherung:	vorhanden (siehe Pkt. 2.0)
Sonstige offene Forderungen/ Hausgeldrückstände:	vorhanden
Zubehör gem. § 97 BGB/wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/ Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:	Einbauküche (Küchenzeile) ohne zusätzlichen Wert
Sonstige vorgefundene Gegenstände/Fremdeigentum:	Mobiliar und Hausrat des Eigentümers
Wertermittlungsstichtag/ Objektbesichtigung:	13. Mai 2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung, gerichtliches Aktenzeichen: 485 K 257/25, Beschluss/GA-Auftrag vom 16.03.2026

Empfohlener Verkehrswert/ Marktwert

GB von Stötteritz, Blatt 4075,
Wohnung Nr. 18, Schönbachstraße 24, Leipzig: **172.000 €**

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 10

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN 11

4.1 Wohneigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum) 11
4.1.1 Rohbau 12
4.1.2 Ausbau 12
4.2 Wohnungseigentum Nr. 18 (Sondereigentum) 13
4.2.1 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen 16
4.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen 16

5 BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU 16

5.1 Gemeinschaftseigentum 17
5.1.1 Energieausweis 18
5.2 Wohneigentum Nr. 18 (Sondereigentum) 19

6 WERTERMITTLUNG 19

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 20
6.1.1 Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) 21
6.2 Vergleichswertverfahren 21
6.2.1 Allgemeine Verfahrensbeschreibung 21
6.2.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung 21
6.2.3 Anpassung der Vergleichskaufpreise 22
6.2.4 Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer) 26
6.2.5 Ermittlung vorläufiger Vergleichswert 27
6.2.6 Marktanpassung 28
6.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) 28
6.2.8 Vergleichswert 29

7 VERKEHRSWERT 29

8 WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN (GRUNDBUCH ABT. II) 30

9 SCHLUSSBEMERKUNG 30

10 UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS 32

11 LIEGENSCHAFTSKARTE 34

12 OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN 36

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 **49 Seiten** und beinhaltet

- 1 Deckblatt mit Foto
- 30 Text- und Berechnungsseiten
- 2 Seiten Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 2 Seiten Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Legende
- 14 Seiten mit 38 Objektfotos

3 Ausfertigungen (**2 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. 18, Schönbachstraße 24, 04299 Leipzig

Grundbuchangaben

Hinweis: Der Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchamt:	Leipzig
Grundbuch von:	Stötteritz
Wohnungsgrundbuch:	**Blatt 4075**

Grundbuch – Bestandsverzeichnis

BV-Nr. 1: **355,55/10.000 – Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Flurstücke 84 a und 394, Schönbachstraße 24, 26, 26 a und Schönbachstraße 22 a und 22 b, Gebäude- und Freifläche 2.170 m² und 1.120 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung samt Kellerraum,** im Aufteilungsplan mit **Nr. 18** bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 4058 bis 4087); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 19.10.1998, UR.Nr. 3598/98; vom 11.02.1999, UR.Nr. 351/99 und vom 05.05.1999; UR.Nr. 1350/99 des Notars XXXXX in Leipzig Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 1073 hierher übertragen worden; eingetragen am 12.10.1999.

Grundbuch – Erste Abteilung: Eigentümer:	 1 bis 3 gelöscht 4) XXXXXX
Grundbuch – Zweite Abteilung:	siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens
Grundbuch – Dritte Abteilung:	siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens
Vermietungssituation:	Die Wohnung Nr. 18, Schönbachstraße 24, 2. Obergeschoss links wird zum Bewertungsstichtag durch den Eigentümer bewohnt.
Verwalter Sondereigentum:	Eigentümer
WEG-Verwaltung:	XXXXXX
Monatliche Vorauszahlungen inkl. Erhaltungsrücklage seit 01.01.2026	WE Nr. 18: 365,45 € (davon 19,66 € Erhaltungsrücklage)
Offene Forderungen/ Hausgeldrückstände/ Sonderumlagen:	Laut WEG-Verwaltung vorhanden.
Erhaltungsrücklage (ehemals Instandhaltungsrücklage):	194.478,37 € (Stand 04.05.2026) Anteil der WE Nr. 18 (rechnerisch): 6.914,68 €
Erträge aus Gemeinschaftseigentum:	keine bzw. nicht bekannt
Versicherung:	Gebäudeversicherung vorhanden

Grund der Bewertung:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zweck der Zwangsversteigerung laut Gutachterauftrag/ Beschluss vom 16.03.2026 durch das Amtsgericht Leipzig, gerichtliches Aktenzeichen: 485 K 257/25.
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	13. Mai 2026

Objektbesichtigung/Bautenstandsaufnahme:

Die Verfahrensbeteiligten wurden vom Objektbesichtigungstermin in Kenntnis gesetzt. Besichtigung, Bauzustands- und Fotoaufnahmen des Sondereigentums sowie des zugänglichen Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus, Keller Haus Nr. 24 und Hof) erfolgten am 13.05.2026.

Teilnehmer der Objektbesichtigung: Eigentümer (zeitweise), Frau XXXXX (zeitweise), Herr Rother (Sachverständiger).

Der Veröffentlichung von Fotos in der Wohnung wurde durch den Eigentümer nicht zugestimmt.

Auskünfte und Unterlagen wurden durch die WEG-Verwaltung und Behörden 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 derzeit ca. 633.500 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 die Anbindung der BAB 72 (Richtung Chemnitz) an die BAB 38 wurde 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 damit 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.

3.1.2 Mikrostandort

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im Leipziger Ortsteil Stötteritz, etwa 5 km südöstlich vom Innenstadtring/Hauptbahnhof entfernt (siehe auch https://www.leipzig.de/stadtplan/).

Der Ortsteil *Stötteritz* erstreckt sich über eine Fläche von ca. 3,6 km² und zählt 18.027 Einwohner (Stand 31.12.2025). Das südöstliche Stadtrandgebiet besteht im westlichen Bereich vorwiegend aus dicht bebauten, überwiegend sanierten Altbau-Wohnvierteln und einem bürgerlichen Villenviertel. Kleine Handels- und Gewerbebetriebe haben sich im Gebiet angesiedelt. Nördlich und östlich um den ehemaligen Gutshof mit Marienkirche sind z. T. dörfliche Strukturen sowie Kleingartenanlagen und kleine Siedlungen mit Einfamilienhausgrundstücken vorhanden. Das Stötteritzer Wäldchen im nördlichen Bereich des Stadtteils ist die grüne Oase im Südosten Leipzigs mit einem renaturierten Teich, Liegewiesen und einem Abenteuerspielplatz.

Die Schönbachstraße ist eine Nebenstraße, die von der Naunhofer Straße südlich als Einbahnstraße Richtung Prager Straße und nördlich verkehrsberuhigt Richtung Papiermühlstraße verläuft. Die Wohneigentumsanlage, eine sanierte Blockrandbebauung mit insgesamt 5 Hauseingängen, befindet sich nur wenige Meter nördlich der Naunhofer Straße auf der östlichen Seite der Schönbachstraße. Die Umgebung ist überwiegend durch Blockrandbebauung geprägt. Dem Bewertungsobjekt straßenseitig gegenüber befindet sich die Neue Nikolaischule. Der Südfriedhof an der Prager Straße (ca. 900 m) sowie das Völkerschlachtdenkmal (ca. 700 m Entfernung) sind vom Bewertungsobjekt fußläufig erreichbar.

Das Grundstück ist medientechnisch ver- und entsorgt.

Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Schulen und Kindereinrichtungen, befinden sich in der näheren Umgebung sowie in der Holzhäuser Straße und in der Prager Straße und sind fußläufig bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Haltestellen der Straßenbahn Linien 2 und 15 sowie Buslinien 76, 79 und 690 befinden sich in der Prager Straße (ca. 400 m). Anschluss an die Buslinie 74 besteht in der Holzhäuser

Straße (ca. 260 m). Die S-Bahn- Haltestation „Leipzig-Völkerschlachtdenkmal“ (S1 und S4) liegt in einer Entfernung von ca. 900 m. Das Stadtzentrum Leipzigs ist mit dem PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Fahrminuten zu erreichen.

Über die Bundesstraßen B 2, B 6 und B 87 ist der Anschluss an das Nah- und Fernstraßennetz sowie an die Bundesautobahnen A 14 (Anschlussstelle Leipzig-Ost/Engelsdorf) und A 38 (Anschlussstelle Leipzig-Südost) gewährleistet. Der Flughafen Halle/Leipzig ist über die A 14 in kurzer Fahrzeit erreichbar.

3.2 Territoriale Einordnung des Grundstückes

Stadt: Leipzig Stadtbezirk: Südost
Ortsteil: Stötteritz Gemarkung: Stötteritz

Lage des Grundstücks *Flurstücke 84 a und 394:*
westliche Lage im Ortsteil Stötteritz, nördlich der Naunhofer Straße, östlicher Bereich der Schönbachstraße (siehe auch Auszug aus der Liegenschaftskarte Pkt. 11 d. GA).

Begrenzt wird der Standort:

- nördlich durch die Holzhäuser Straße
- östlich durch die Breslauer Straße
- südlich durch die Naunhofer Straße
- westlich durch die Schönbachstraße.

3.3 Rechtliche Merkmale

Wohnungsgrundbuch von Stötteritz, Blatt 4075
(lt. Grundbuchauszug Stand 22.10.2025):

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: gelöscht

- Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV:
  Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 485 K 257/25);
  eingetragen am 22.10.2025.

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

Eingetragene 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, Rdnr. 7.4).

Grundbuch Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch Dritte Abteilung ggf. 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 ist laut Auskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Verwaltung, Sachgebiet Grundsatzfragen vom 27.10.2025 für das Grundstück Schönbachstraße 22 a, 22 b, 24, 26, 26 a, Gemarkung Stötteritz, Flurstücke 84/a und 394 ***keine Eintragung*** vorhanden.

Altlasten:

Das Grundstück Flurstücke 84 a und 394 ist mit einem denkmalgeschützten Wohnensemble 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 des besichtigten Gemeinschaftseigentums.

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 bestätigten Flächennutzungsplan für die Stadt Leipzig ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche nach § (1) 1. BauNVO ausgewiesen. Dem Charakter nach handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Aufgrund der Innerortslage erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenneuordnungs- bzw. Sanierungsverfahren der Stadt Leipzig einbezogen.
Denkmalschutz:	Die Bebauung Schönbachstraße 22 a, 22 b, 24, 26, und 26 a wird in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Leipzig als Kulturdenkmale (Einzeldenkmale in einer Sachgesamtheit) nach SächsDSchG geführt (www.denkmalpflege.sachsen.de).
Überschwemmungsgebiet nach Sächsischem Wassergesetz:	Flurstücke 84 a und 394 liegen nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet
Ortslage:	südöstliches Stadtgebiet von Leipzig, Ortsteil Stötteritz
Charakter der Umgebung:	überwiegend sanierte dreigeschossige Wohnbebauung
Verkehrslage:	Anbindung an das öffentliche Fernstraßennetz (B 6, B 2) und zu den Autobahnen A 9, A 14 und A 38, Eisenbahn (Hauptbahnhof und S-Bahnstationen) vorhanden, öffentlicher Nahverkehr (Straßenbahn, Bus, S-Bahn) fußläufig erreichbar
Straßenzustand/-ausbau/ verkehrstechnische Erschließung:	Schönbachstraße: Anliegerstraße, 30er Zone, Straßenbelag asphaltiert, beidseitig Gehwege, Pkw-Stellplätze und Fahrradwege an den Fahrbahnrändern, Straßenbeleuchtung vorhanden
Zufahrt/Zuwegung:	Hauseingänge überwiegend straßenseitig, Zugang zum Hof durch den Keller sowie von außen über abschließbare Tore der Einfriedungen im Bereich der Hausnummern 22a/b sowie 26a
Erschließungszustand:	Grundstück verkehrs- und medientechnisch voll erschlossen Medien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Abwasser ins städtische Kanalnetz, Breitband und Telefon
Himmelsrichtung:	Straßenfront/Eingang - Westen, Hofseite Osten
Grundstücksgestalt:	*Flurstück 84 a:* annähernd rechteckiger Zuschnitt, *Flurstück 394:* unregelmäßiger Zuschnitt (siehe Auszug Liegenschaftskarte)

Topographie:	straßenseitig ebenes Grundstücksgelände auf Straßenniveau, Hof überwiegend über Straßenniveau
Bodenbeschaffenheit/ Baugrund:	Baugrund- und hydrologische Gutachten lagen nicht vor. Bei der Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund des Grundstückes unterstellt.
Beeinträchtigungen:	vermutlich zeitweise Geräuschimmissionen in den Pausen des unmittelbar gegenüber liegenden Gymnasiums
Benachbarte störende Betriebe:	nicht erkennbar
Nutzung:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus einer Wohnanlage, überwiegend zur Vermietung (Kapitalanlage), Wohnung Nr. 18 durch Eigentümer selbstgenutzt
Grundstücksqualität:	Ausgehend von Lage, verkehrs- und medientechnischer Erschließung sowie der baulichen Nutzung, ist dem Grundstück durchaus eine ertragsorientierte Qualität zu bescheinigen.
Grenzverhältnisse:	Die Grenzen werden durch die Einbindung in die Strukturen des Umfeldes fixiert. Das Grundstück ist hofseitig eingefriedet, straßenseitig sind der Bebauung Grünstreifen vorgelagert.

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung

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

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)

Die Bebauung Schönbachstraße 22 a, 22 b, 24, 26, und 26 a wurde um 1930 errichtet. 1999 erfolgte die Aufteilung in 30 Eigentumswohnungen und Gemeinschaftseigentum. Saniert und modernisiert wurde die Bebauung zwischen 1999 und 2000.

Die Gebäude bestehen aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 2. Obergeschoss sowie dem als Trockenboden genutzten Dachgeschoss. Die Wohnungen sind über fünf Treppenhäuser ohne Personenaufzug zu erreichen.

Im Kellergeschoss befinden sich die Hausanschlüsse, zwei Heizungsräume, Fahrradabstellräume sowie die jeder Sondereigentumseinheit zugeordneten Kellerabstellräume. Der Zutritt zu den Hauseingängen erfolgt überwiegend straßenseitig, der Zugang zu Haus Nr. 22 b liegt hofseitig. Der gemeinschaftliche Hof ist durch das Kellergeschoss sowie über die verschließbaren Zugänge der straßen- und giebelseitigen Einfriedung erreichbar.

Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum

Zum Ortstermin konnten das Treppenhaus, der Trockenboden und der Keller im Haus Nr. 24 sowie der Hof des Grundstücks betreten und besichtigt werden. Der Zugang zum Gemeinschaftseigentum in den Häusern Nr. 22a, 22b, 26 und 26a war nicht möglich. Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich somit in der Hauptsache auf Haus Nr. 24 und das besichtigte Gemeinschaftseigentum.

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

4.1.1 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente, Flachgründung
Wände:	massiv, überwiegend Ziegelmauerwerk, Innenausbau überwiegend massiv, teilweise in Trockenbauweise (Holzständerwände)
Decken:	Kellergeschoss Massivdecken (Stahlbetonhohldielen), soweit erkennbar gedämmt; sonst laut Baubeschreibung Massiv- und Holzbalkendecken mit Einschub
Fußböden:	KG Ziegelpflaster und Betonfußboden, Wohnungen laut Baubeschreibung Dielenbelag und Steinholz-/Estrichböden
Treppen:	Kellertreppe und Treppe ins EG einläufige Betonwerksteintreppe mit Wandhandlauf, Geschosstreppen zweiläufige Holzwangentreppen mit Holzgeländer und Wandhandlauf; *TH-Podeste*: Eingangsbereiche und EG Fliesenbelag, OG und DG Holzparkett
Isolierung:	soweit erkennbar überwiegend wirksam
Dach:	Satteldach mit Walmdachbereichen
Dachaufbauten:	keine
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Biberschwanzziegel
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Titanzink

4.1.2 Ausbau

Fassaden:	Putzfassade mit Farbanstrich, Klinkereinfassung der Hauseingangstüren und Klinkersockel

Fenster:	Keller isolierverglaste Holzfenster, Treppenhaus historische Holz-Einfachfenster, Wohnräume denkmalgerechte isolierverglaste Holzrahmenfenster mit Sprossenteilung
Türen:	Hauseingangs- und Hoftür historische Holz-Mehrfüllungstüren mit Glasausschnitten; Kellerabstellräume Holzlatten- und Holzmehrfüllungstüren mit Glasausschnitten; Wohnungsabschlusstüren historische Futterrahmentüren
Innenputz:	überwiegend Glattputz
Wand-/Deckenbehandlung:	Farbanstrich
vorhandene Medien:	Elektroenergie, Erdgas, Abwasser, Trinkwasser, Breitband, Telefon
Heizung:	zentral über Gasheizungsanlagen
Warmwasseraufbereitung:	zentral über Heizungsanlagen mit Warmwasserspeicher
Abwasserentsorgung:	städtisches Kanalsystem
Elektroinstallation:	im Keller Aufputz-, sonst überwiegend Unterputzinstallation
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe Klinker mit Stützmauern und Stahlgeländer; massive Hauseingangsüberdachung; Häuser 24 bis 26 a straßenseitig Loggien, Häuser 22 a und 22 b hofseitig Balkone
Besondere technische Einrichtungen:	- Türöffner- und Wechselsprechanlagen - Briefkastenanlagen vor den Hauseingängen.

4.2 Wohnungseigentum Nr. 18 (Sondereigentum)

Vorbemerkung

Sondereigentum ist nach dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ein dem Volleigentum weitgehend gleichgestelltes Recht an einer Wohnung (Eigentumswohnung). Das Sondereigentum kann auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z.B. Geschäftsräumen, Werkstätten, Lagerräumen, Arztpraxen, Garagenstellplätzen usw.) bestehen.

Die rechtliche Grundlage für das Sondereigentum ist § 5 des WEG:

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.
(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.

Der konkrete Umfang des Sondereigentums ist in der Regel genau in der Teilungserklärung der Wohn- und/oder Teileigentumsanlage definiert. Zum Sondereigentum gehören im Allgemeinen die Räume der Wohnung (einschließlich Bodenbeläge, Tapeten, Einbaumöbel, nicht tragende Wände innerhalb der Wohnung und Sanitärinstallationen) sowie ggf. noch weitere Räume außerhalb der abgeschlossenen Wohnung, wie Kellerraum und Dachboden.

Baubeschreibung Sondereigentum

Die **Eigentumswohnung Nr. 18** befindet sich im 2. Obergeschoss von der Treppe gesehen auf der linken Seite.

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlag; Fensterbänke innen Werzalit, außen Blech
Türen:	holzfurnierte Futtertüren
Innentreppe:	keine vorgesehen
Fußbodenbeläge:	Wohnräume und Flur z. T. Laminat, z. T nicht eindeutig erkennbar, Bad/WC und Küche Fliesenbelag
Deckenbehandlung/ Wandbehandlung:	Decken Tapete mit Farbanstrich; Wände Tapeten mit und ohne Farbanstrich, Küche mit Wandfliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte, Bad/WC etwa türhoch gefliest
Heizung:	Beheizung der Räume über Kompaktheizkörper mit Thermostatventil; Wärmemengenzähler vorhanden
Warmwasseraufbereitung:	zentral
Elektrik:	Unterputzinstallation, Türöffner- und Gegensprechanlage
Sanitärbereich: sanitäre Ausstattung:	Tageslichtbad/WC: Badewanne, Waschbecken, wandhängendes WC in Vorwandinstallation; *Badzubehör:* ohne; Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden
Besondere Bauteile:	straßenseitige Loggia mit Fliesenbelag und Balkonmarkise mit Handkurbel
Besondere technische Einrichtungen:	keine
Zubehör gem. § 97 BGB/ wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/ Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:	Einbauküche (ohne zusätzlichen Wert)
Fremdeigentum/ sonstige vorgefundene Gegenstände:	Mobiliar und Hausrat des Eigentümers.

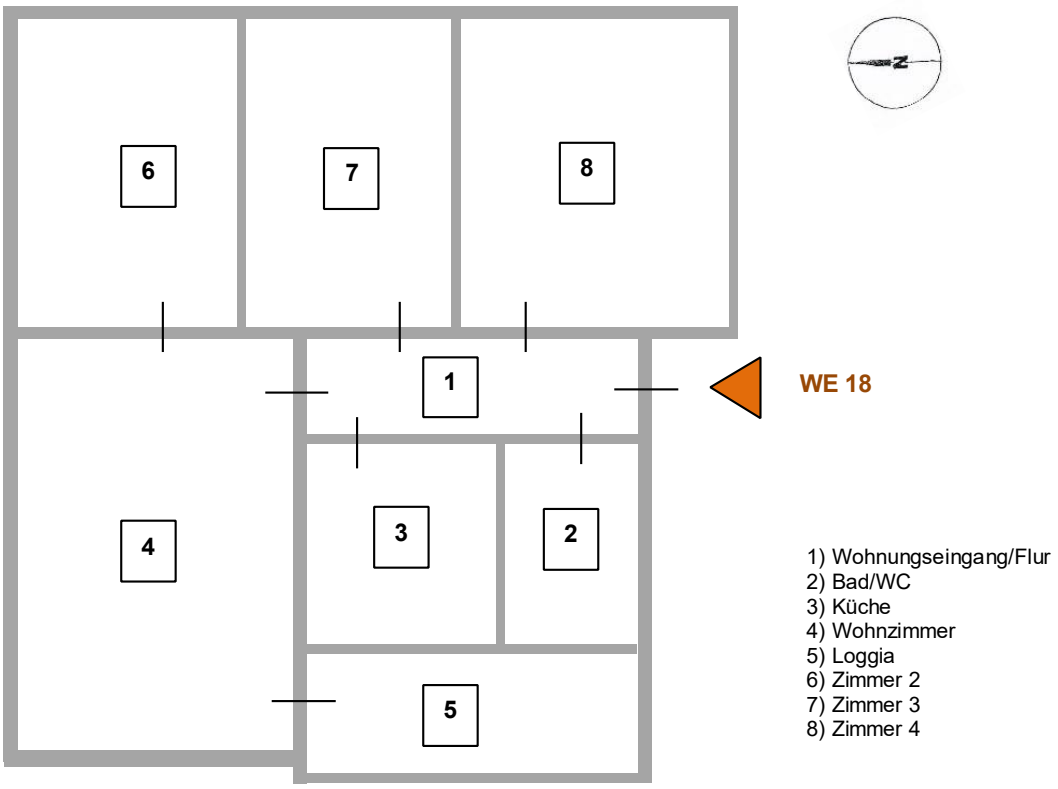
Aufteilung der Vier-Raum-Wohnung und Lage der Räume

Wohnung Nr. 18 – 2. Obergeschoss links
(siehe Grundriss-Skizze)

1) Eingangsbereich/Flur
2) Bad/WC: Westen (straßenseitig)
3) Küche: Westen

4) Wohnzimmer: Westen
5) Loggia (Zugang über Wohnzimmer): Westen
6) Zimmer 2: Osten (hofseitig)
7) Zimmer 3: Osten
8) Zimmer 4: Osten

Grundriss-Skizze* Wohnung Nr. 18
(*wurde durch den Sachverständigen unmaßstäblich erstellt)



Schönbachstraße

Der laut Aufteilungsplan zur Wohnung gehörende ***Kellerraum Nr. 18*** befindet sich im Kellergeschoss, von der Kellertreppe gesehen linker Gang (linke Tür), erster Keller auf der rechten Seite, zum Hof gelegen.

Grundrisslösung und Raumhöhen

Die zu bewertende Vier-Raum-Wohnung verfügt über eine marktfähige Wohnungsgröße mit einem zweckmäßigen Grundriss. Die Wohnräume sind west- und ostseitig ausgerichtet und ausreichend belichtet.

Die Raumhöhen in der Wohnung sind mit ca. 2,85 m zweckentsprechend und zeitgemäß.

In der Teilungserklärung sind keine Angaben zu Wohnflächen enthalten. Die Wohnfläche laut Wohnflächenaufstellung vor Sanierung (durch die WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt) ist mit 76,79 m² angegeben.

Zum Ortstermin wurden die Räume in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV) sowie Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) mittels Lasermessgerät „Leica Disto Classic“ grob mit ca. 77 m² aufgemessen.

Die durch Grobaufmaß ermittelte Wohnfläche bestätigt die Flächenangabe der zur Verfügung gestellten Wohnflächenaufstellung.

Hinweis!
Das Grobaufmaß erfolgte im bewohnten, möblierten und stark beräumungsbedürftigen Zustand. 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 ausdrücklich ausgeschlossen!

Im Weiteren wird entsprechend Wohnflächenaufstellung eine wertrelevante **Wohnfläche** von ca. **76,79 m²** unterstellt.

4.2.1 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum wurden nicht begründet.

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

Es wird unterstellt, dass keine wesentlichen Abweichungen zwischen der Größe des Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum und dem Wert des Sondereigentums bestehen.

4.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen der Wohneigentumsanlage gehören:

- **Versorgungs- und Entwässerungsanlagen** auf dem Grundstück;
- **Grundstückseinfriedung:** Doppelstegmatten- und Holzlattenzäune;
- **Grundstücks- und Wegebefestigung:** überwiegend Ziegel-, teilweise Beton- und Natursteinpflaster sowie kleinformatige Betonplatten;
- **Sonstiges**: straßenseitig der Bebauung vorgelagerte Rasenflächen; hofseitig pro Haus eine Treppe zur höher gelegenen Rasenfläche mit Wäschetrockenplätzen und Bänken; Abfallbehälterstellplätze im Bereich der Häuser Nr. 22a/22b sowie Haus Nr. 26a; Solitärbaum, partiell Hecken- und Buschbepflanzung.

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 zwingend erforderlich.

5.1 Gemeinschaftseigentum

Die Sanierung und Modernisierung der Bebauung sowie der baulichen Außenanlagen erfolgte ca. 1999/2000.

Bei der Sanierung wurden u. a. die Dacheindeckung und die Dachentwässerung erneuert, die Fassaden instand gesetzt. Der überwiegende Teil der Fenster im Objekt wurden neu eingebaut, teilweise historische Fenster aufgearbeitet. Holzbauteile wie die Geschosstreppen einschließlich Geländer und die historischen Türen im Gemeinschaftseigentum wurden instand gesetzt und malermäßig überarbeitet. Der Farbanstrich im Treppenhaus wurde erneuert. Die elektro-, sanitär- und heizungstechnischen Installationen wurden soweit erkennbar vollständig erneuert. Im Keller erfolgte der Einbau von zwei neuen zentralen Heizungsanlagen mit Warmwasseraufbereitung (je 1 x für Häuser 22 a, 22 b und Häuser 24, 26, 26 a) eingebaut.

Die Außenanlagen wurden erneuert bzw. instandgesetzt.

Zum Ortstermin konnten das Treppenhaus, der Trockenboden und der Keller im Haus Nr. 24 sowie der Hof des Grundstücks betreten und besichtigt werden.

Gebäude und bauliche Außenanlagen machen zum Ortstermin einen dem Sanierungsjahr entsprechenden guten baulichen Eindruck. Das Grundstück befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Zum Ortstermin war augenscheinlich folgender ***Reparaturstau*** am ***Gemeinschaftseigentum*** festzustellen:

- *Treppenhaus:* Die Wetterschenkel der Treppenhausfenster weisen Farbabplatzungen auf.

- *Kellergeschoss:* Der Keller hinterlässt insgesamt einen trockenen Eindruck. An der hofseitigen Außenwand sind allerdings Nässespuren (Farb- und Putzabplatzungen) sichtbar. Laut Baubeschreibung erfolgte bei der Sanierung die Erneuerung der horizontalen und vertikalen Bauwerksabdichtung, so dass es sich hier (siehe Fotodokumentation Fotos 35 und 36) um Schäden handeln könnte, die während des Trocknungsprozesses des Mauerwerks entstanden sind, oder die im Zusammenhang mit einer ggf. in Teilbereichen nur bedingt wirksamen Gebäudeisolierung entstanden sein könnten.

Laut telefonischer Auskunft der WEG-Verwaltung vom 27.05.2026 sind die Nässeschäden im Zusammenhang mit einem offensichtlich im April erfolgten Regenwassereintritt über die hofseitige Kellertreppe entstanden (Aussage passt zu Fotos 33 und 34). Die Fenster der Wohnanlage sollen laut Verwaltung überprüft und ggf. überarbeitet werden, es wurde ein Kostenrahmen von ca. 6.000 € genannt.

Weiterhin wurde mitgeteilt, dass die Heizung für die Häuser 22 a und 22 b in 2025 erneuert wurde. Die im Protokoll der letzten Eigentümerversammlung am 27.11.2025 unter TOP 6 beschlossene Überprüfung und Reparatur der Absperrventile im Kellergang und den Mietbereichen mit einem Kostenrahmen von bis zu 7.000 € wurde bisher nicht realisiert. Des Weiteren besteht laut Protokoll der ETV ein Rechtsstreit mit der Vorverwaltung.

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

Eine Erhaltungsrücklage für die Wohnanlage wurde gebildet (siehe dazu Pkt. 2.0 im GA).

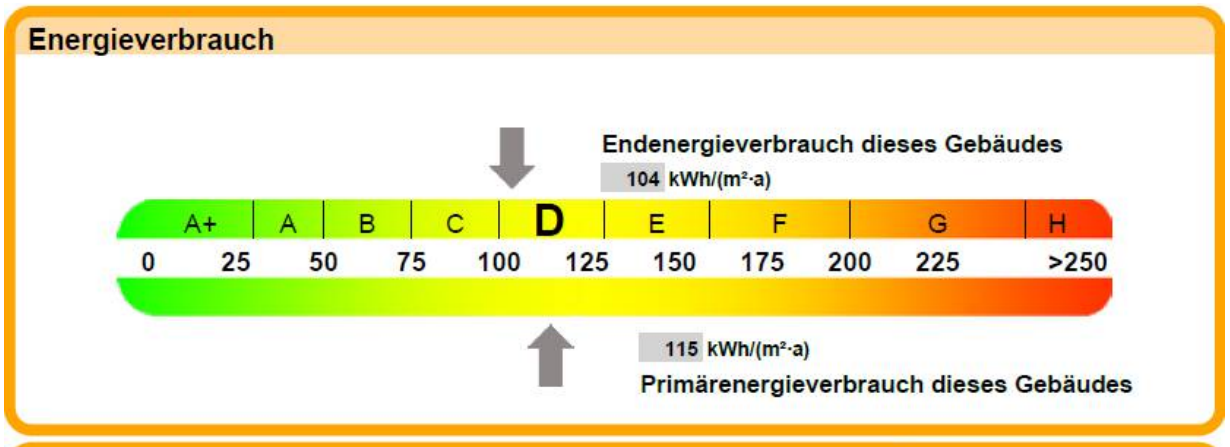
In dieser Wertermittlung wird die Beseitigung des vorhandenen Reparaturstaus im Rahmen der laufenden Instandhaltung, ggf. unter Einbeziehung der vorhandenen Erhaltungsrücklage unterstellt. Eine zusätzliche Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird nicht zum Ansatz gebracht (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 Bebauung Schönbachstraße 24 – 26a wurde ein Energieausweis gemäß EnEV am 30.09.2018 (gültig bis 29.09.2028) erstellt.

Im Energieausweis wird ein *Endenergieverbrauch* in Höhe von 104 *KWh/(m²a)* und ein Primärenergieverbrauch von 115 kWh/(m²a) ausgewiesen.



Empfehlungen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind laut Energieausweis: die Betriebsweise /Einstellung des Wärmeerzeugers optimieren, ggf. erneuern.

Weiterführende Aussagen können an dieser Stelle nicht gemacht werden. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

5.2 Wohneigentum Nr. 18 (Sondereigentum)

Die zu bewertende Wohnung wurde um 1999/2000 saniert und modernisiert. Es wurden unter anderem die heizungs-, elektro- und sanitärtechnischen Installationen, die sanitären Einrichtungsgegenstände, die Zimmertüren und Fußbodenbeläge neu eingebaut.

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

- Zum Bewertungsstichtag wird die Wohnung durch den Eigentümer genutzt und befindet sich in einem stark beräumungs-, renovierungs- und reinigungsbedürftigen Zustand! Erhöhte Aufwendungen für Beräumungs- und Reinigungsarbeiten sind zu unterstellen, die Wohnung ist augenscheinlich komplett malermäßig instand zu setzen.

- Die Fußböden sind aufgrund der vorgefundenen Verhältnisse zum überwiegenden Teil nicht sichtbar, zum baulichen Zustand kann insofern keine Aussage getroffen werden.

- Der Türrahmen der Wohnzimmertür ist im Bereich des Schließblechs beschädigt.

- Die sanitäre Ausstattung im Bad ist ggf. zu erneuern. Die Wanne war auf Grund zahlreicher in ihr abgelegter Gegenstände nicht einsehbar. Das Bedienelement der Toilettenspülung in der Vorwandinstallation war nicht vorhanden. Laut Eigentümer ist die Toilettenspülung defekt.

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

Vorhandene Mängel und Schäden am Sondereigentum werden in der Regel im Rahmen der laufenden Instandhaltung beseitigt. In diesem Fall wird für Beräumungs-, Reinigungs- und Renovierungsaufwendungen und den zum Ortstermin erkennbaren Reparaturstau sowie für das Risiko von erst nach Beräumung der Wohnung erkennbaren Schäden am Sondereigentum eine Wertminderung in Form eines pauschalen Risikoabschlags 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 Teil- oder Wohnungseigentum 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.

6.1.1 Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Gemäß § 10 ImmoWertV gilt der Grundsatz der Modellkonformität wie folgt:

(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

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 anonymisierte Tabelle nächste Seite) mit folgenden Suchkriterien recherchiert und zur Verfügung gestellt:

Bezirk Südost, Ortsteil Stötteritz
Eigentumswohnungen im Wiederverkauf,
Kaufdatum ab 01.05.2025,
Baujahr vor 1945, sanierter Altbau, Sanierungsjahre 1994 bis 2006,
Wohnfläche ca. 65 m² bis 85 m²,
nicht vermietet, ohne Stellplatz, ausgenommen sind Kauffälle, bei denen sich der Veräußerer zu Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten verpflichtet.

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

Kauf-fall-Nr.	Datum MM/JJ	Straße	Bau-jahr	San.-zeit-punkt	Lage*1	B/T*2	Etage	ver-mie-tet	Wfl. (m²)	KP €/m² Wfl.
1	06/25	Melscher Straße	1913	1996	einfach	B	3. OG	nein	67	2.239
2	07/25	Mauersbergerstraße	1913	1999	mittel	B	2. OG	nein	78	2.500
3	09/25	Schönbachstraße	1910	2001	gut	o	1. OG	nein	73	2.863
4	09/25	Lange Reihe	1914	1995	mittel	B*3	1. OG*3	nein	77	1.753
5	09/25	Lange Reihe	1914	1995	mittel	B*3	2. OG*3	nein	77	2.468
6	11/25	Melscher Straße	1905	1998	einfach	B*3	1. OG*3	nein	67	2.239
7	04/26	Arnoldstraße	1900	1998	mittel	B*3	2. OG*3	nein	68	2.184
Ø										*2.321*
BO	05/26	Schönbachstraße	1930	2000	mittel	B	2. OG	nein	70	

*1 Lageeinstufung in Anlehnung Wohnlagenkarte Mietspiegel Leipzig 2025 - 2027
*2 B = Balkon, T = Terrasse, o = ohne,
*3 RGb = Recherche im Grundbuch, da Angabe in Liste Gutachterausschuss als unbekannt gekennzeichnet

Alle Kauffälle befinden sich im Stadtbezirk Südost (Ortsteil Stötteritz), außerhalb von Sanierungsgebieten und haben keinen PKW-Stellplatzanteil.

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

Die Vergleichskauffälle verteilen sich über einen Zeitraum von Juni 2025 bis April 2026. Für die untersuchten Kauffälle wird in der Zeitspanne zwischen Vertragsdatum und dem Wertermittlungsstichtag ein konjunkturell bedingter Einfluss unterstellt.

Gemäß den Auswertungen der Grundstücksmarktberichte für Leipzig Stichtage 01.01.2025 und 01.01.2026 ist der Durchschnittspreis pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen im sanierten Altbau (Wiederverkauf, Sanierungsjahrgruppe 1991 – 2009), ohne Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil, in der gesamten Stadt Leipzig im Durchschnitt um ca. 7,6 % von 2.609 €/m² auf 2.808 €/m² gestiegen. Auf Grund der gegenwärtigen Marktsituation wird im Folgenden eine zukünftige jährliche Preisentwicklung von ca. 8 % p. a. (= ca. 0,67 % p. M.) unterstellt. Daraus ergibt sich der Korrekturfaktor (K_1) wie folgt:

K_1 = Diff. Zeitraum (in Monaten) x 0,67/100 + 1

zu 1) Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Kauffall-Nr.	Vertragsdatum Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragsdatum und Wertermittlungsstichtag (05/2026) in Monaten	K_1
1	06/25	11	1,07
2	07/25	10	1,07
3	09/25	8	1,05
4	09/25	8	1,05
5	09/25	8	1,05
6	11/25	6	1,04
7	04/26	1	1,01

2) Anpassung Wohnlage

Die Wohnlage für die jeweiligen Grundstücke ist in der aktuellen Wohnlagenkarte zum Leipziger Mietspiegel 2025-2027 entsprechend dargestellt. Vier Vergleichskauffälle liegen demnach in mittlerer, ein Vergleichskaufpreis in guter und zwei Vergleichskauffälle in einfacher Wohnlage.

Wohnlage	Lagefaktor
einfach	0,976
mittel	1,0
gut	1,051
sehr gut	1,061

Der Korrekturfaktor K_2 ergibt sich aus dem Quotienten der Lagefaktoren des Bewertungs- und des Vergleichsobjekts.

Kauffall-Nr.	Lagefaktor Bewertungsobjekt	Lagefaktor Vergleichsobjekt	K_2
1	1,0	0,976	1,02
2	1,0	1,0	1,0
3	1,0	1,051	0,95
4	1,0	1,0	1,0
5	1,0	1,0	1,0
6	1,0	0,976	1,02
7	1,0	1,0	1,0

3) Anpassung Geschosslage

Im Grundstücksmarktbericht (GMB) Stichtag 01.01.2026 wurden Kaufpreisuntersuchungen nach Geschosslagen für Eigentumswohnungen sanierter Altbau, Wiederverkauf, ohne Stellplatz mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Geschosslage	Kaufpreis €/m² (Mittelwert)	Umrechnungskoeffizient
EG	2.776	0,97
OG	2.861	1,00
DG/Staffel	2.891	1,01
Maisonette	3.197	1,12
Penthouse	-	-

Eine Differenzierung zwischen den Lagen 1. OG, 2. OG, 3.OG usw. erfolgte im GMB nicht.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 2. Obergeschoss. Alle Vergleichskauffälle befinden sich ebenfalls in Obergeschosslage.

Der Korrekturfaktor K_3 ergibt sich aus dem Quotienten der Umrechnungskoeffizienten (UK) des Bewertungs- und des Vergleichsobjekts.

Kauffall-Nr.	Bewertungsobjekt		Vergleichsobjekt		Korrekturfaktor K_3
	Geschosslage	UK	Geschosslage	UK	
1	OG	1,0	3. OG	1,0	1,0
2	OG	1,0	2. OG	1,0	1,0
3	OG	1,0	1. OG	1,0	1,0
4	OG	1,0	1. OG	1,0	1,0
5	OG	1,0	2. OG	1,0	1,0
6	OG	1,0	1. OG	1,0	1,0
7	OG	1,0	2. OG	1,0	1,0

4) Anpassung Baujahr

Die Baujahre der Vergleichsobjekte liegen vor 1945 und sind damit durchaus vergleichbar, eine Anpassung erfolgt nicht.

Korrekturfaktor $K_4 = 1,00$

5) Anpassung Denkmalschutz (DSch)

Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen enthalten. Alle Vergleichsobjekte sind Kulturdenkmale und stehen unter Denkmalschutz (DSch). Ein nennenswerter Werteinfluss durch die Denkmaleigenschaft ist bei Verkäufen bereits sanierter Objekte auf Grund der nicht mehr möglichen Abschreibung nach § 7i Einkommenssteuergesetz ohnehin nicht erkennbar. Eine diesbezügliche Anpassung ist nicht erforderlich.

Korrekturfaktor $K_5 = 1,00$

6) Anpassung Wohnungsgröße

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2026 erfolgten Untersuchungen zum Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis unter Zugrundelegung verschiedener Größensegmente wie folgt (sanierter Altbau, Wiederverkauf ohne Stellplatz):

Wohnungsgröße (m²)	Kaufpreis €/m² (Mittelwert)	UK
< 35	3.102	1,13
35 bis < 45	2.662	0,97
45 bis < 60	2.721	0,99
60 bis < 75	2.749	1,00
75 bis < 100	2.968	1,08
100 bis < 125	3.190	1,16
125 bis < 150	3.745	1,36
ab 150	3.948	1,44

Der Korrekturfaktor K_6 ermittelt sich aus dem Quotienten der Umrechnungskoeffizienten des Bewertungs- und des Vergleichsobjekts.

Kauffall-Nr.	Bewertungsobjekt		Vergleichsobjekt		Korrekturfaktor
	Wfl.in m²	UK	Wfl. in m²	UK	K_6
1	77	1,08	67	1,00	1,08
2	77	1,08	78	1,08	1,00
3	77	1,08	73	1,00	1,08
4	77	1,08	77	1,08	1,00
5	77	1,08	77	1,08	1,00
6	77	1,08	67	1,00	1,08
7	77	1,08	68	1,00	1,08

7) 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/Loggia. Ein Vergleichsobjekt verfügt über keinen Balkon. Dieser Umstand wird mit einem Zuschlag von 5% angepasst.

Korrekturfaktor K_7 = 1,05 (KP Nr. 6)

Kauffall-Nr.	Balkon/Terrasse	K_7
1	B	1,0
2	B	1,0
3	ohne	1,05
4	T	1,0
5	B	1,0
6	B	1,0
7	B	1,0

8) Anpassung Verfügbarkeit

Die Verfügbarkeit spielt in der Regel bei der Preisbildung von Eigentumswohnungen eine Rolle. Der Grundstücksmarktbericht weist für bezugsfreie Eigentumswohnungen größtenteils höhere Kaufpreise als für vermietetes Wohnungseigentum 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.

Das Bewertungsobjekt sowie alle Vergleichskauffälle sind nicht vermietet. Eine diesbezügliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Korrekturfaktor K_8 = 1,00

9) Anpassung Sanierungszeitpunkt

Die Kaufpreise für Objekte deren Sanierungszeitpunkt länger zurück liegt, siedeln sich in der Regel unterhalb der Kaufpreise von Objekten an, deren Sanierungszeitpunkt weniger lang zurück liegt, da die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen mit zunehmendem Zeitraum nach der Sanierung ansteigen.

Die ausgewerteten Kaufpreise für sanierte Eigentumswohnungen werden deshalb im GMB in drei Sanierungsjahrgruppen (1991 bis 2009, 2010 bis 2019 und 2020 bis 2022) untergliedert. Eine Kaufpreisdifferenzierung innerhalb der Sanierungsjahresgruppen erfolgte nicht.
Das Bewertungsobjekt wurde um 2000 saniert.

Die Vergleichsobjekte wurden zwischen 1995 und 2001 saniert und liegen damit alle in der Sanierungsjahrgruppe 1991 bis 2009. Eine diesbezügliche Anpassung erfolgt aus diesem Grund nicht.

Korrekturfaktor K_9 = 1,00

Zusammenfassend ergeben sich somit folgende **korrigierte Kaufpreise**:

Kauf-fall-Nr.	Kauf-preise (€/m² Wfl.)	K_1 Stich-tag	K_2 Wohn-lage	K_3 Geschoss-lage	K_4 Bau-jahr	K_5 DS	K_6 Wohnungs-größe	K_7 Balkon/ Terrasse	K_8 Verfüg-barkeit	K_9 San.-zeitpunkt	Kaufpreise korrigiert Xi (€/m² Wfl.)
1	2.239	1,07	1,02	1,0	1,0	1,0	1,08	1,0	1,0	1,0	2.639
2	2.500	1,07	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.675
3	2.863	1,05	0,95	1,0	1,0	1,0	1,08	1,05	1,0	1,0	3.239
4	1.753	1,05	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1.841
5	2.468	1,05	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2.591
6	2.239	1,04	1,02	1,0	1,0	1,0	1,08	1,0	1,0	1,0	2.565
7	2.184	1,01	1,0	1,0	1,0	1,0	1,08	1,0	1,0	1,0	2.382
$\bar{x}$	2.321										**2.562**

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

6.2.4 Ermittlung der Ausschlussgrenzen (Ausreißer)

Der arithmetische Mittelwert aller angepassten Vergleichskaufpreise wurde mit 2.562 €/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.

Tabelle: siehe nächste Seite

Kauffall-Nr.					Xi
1					2.639
2					2.675
3					3.239
4					1.841
5					2.591
6					2.565
7					2.382
Mittel	**€/m²**				**2.562**
Stabwe s	€/m²				414
einf. Interv. Y ± s	€/m²	Min	2.148	Max	2.976
dopp. Interv. Y ± 2s	**€/m**	**Min**	**1.734**	**Max**	**3.390**
Variationskoeffizient V					0,16159251

Die doppelte Standardabweichung beträgt 828 €/m² (2 x 414 €/m²). Damit liegen ca. 95 % aller Kauffälle zwischen 1.734 €/m² und 3.390 €/m².

Alle angepassten Kaufpreise liegen in diesem Fall innerhalb der Ausschlussgrenzen, so dass kein Vergleichskauffall als Ausreißer eliminiert werden muss.

Der Mittelwert $\bar{x}$ (= Vergleichspreis) aus allen angepassten und ggf. um sogenannte Ausreißer bereinigten Kaufpreise beträgt damit 2.562 €/m².

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 $\bar{x}$ = 2.562 €/m².

Der Variationskoeffizient V (siehe Tabelle oben) von gerundet 0,162 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. 18 ergibt sich wie folgt:

2.562 €/m² Wfl. x 76,79 m² = 196.735,98 €, gerundet **196.700 €**.

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
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

1. Besondere Ertragsverhältnisse

Zum Bewertungsstichtag ist die Eigentumswohnung nicht vermietet und wird durch den Eigentümer genutzt. Besondere Ertragsverhältnisse bestehen somit nicht.

2. Reparaturstau/Wertminderung

Reparaturstau/Wertminderung *Gemeinschaftseigentum* (siehe Pkt. 5.1)

In dieser Wertermittlung wird die Beseitigung des vorhandenen Reparaturstaus im Rahmen der laufenden Instandhaltung, ggf. unter Einbeziehung der vorhandenen Erhaltungsrücklage der Wohnanlage unterstellt. Eine zusätzliche Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird nicht zum Ansatz gebracht.

Der **Anteil der Wohnung Nr. 18** ergibt sich wie folgt:

355,55/10.000 MEA x 0 € = **0 €**

Reparaturstau/Wertminderung *Sondereigentum Wohnung Nr. 18* (siehe Pkt. 5.2)

Die wertmäßige Berücksichtigung des vorgefundenen und beschriebenen Zustandes der Wohnung erfolgt in Form einer Wertminderung als pauschaler Risikoabschlag in Höhe von **25.000 €** (ca. 13 % des ermittelten Vergleichswertes).

Zusammenstellung boG

besondere Ertragsverhältnisse:	./. 0 €
Reparaturstau/Wertminderung GE:	./. 0 €
Risikoabschlag SE/ WE	./. 25.000 €
BoG gesamt:	./. 25.000 €

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** (boG) für die **Wohnung Nr. 18** werden insgesamt mit **25.000 €** berücksichtigt (siehe Pkt. 6.2.8).

6.2.8 Vergleichswert

Wohnung Nr. 18

vorläufiger Vergleichswert:	196.700 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	./. 25.000 €
Vergleichswert:	171.700 €

Der **Vergleichswert** für die **Wohnung Nr. 18, Schönbachstraße 24, Leipzig** wird somit in Höhe von gerundet **171.700 €** ermittelt.

7 VERKEHRSWERT

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer 1930 errichteten und um 2000 sanierten Wohnanlage in mittlerer Wohnlage von Leipzig/Stötteritz.

Das Gebäude und die Außenanlagen befinden sich optisch in einem guten baulichen Zustand. Der Wohnwert der zu bewertenden Wohnung wurde vornehmlich als mittel unterstellt.

Die Beseitigung des erkennbaren Reparaturstaus am Gemeinschaftseigentum wurde im Rahmen der laufenden Instandhaltung, ggf. unter Einbeziehung der vorhandenen Erhaltungsrücklage angenommen.

Die Vier-Raum-Wohnung im 2. Obergeschoss ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietet und wird durch den Eigentümer genutzt. Auf Grund der gegenwärtig nicht einschätzbaren Kostenhöhe im Zusammenhang mit dem vorgefundenen Zustand der Wohnung wurde eine Wertminderung in Form eines pauschalen Risikoabschlags für die Beräumung, Reinigung, Renovierung sowie dem erkennbaren und einem ggf. erst nach Beräumung feststellbaren Reparaturstau als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht.

Die Beurteilung des Wohnungseigentums erfolgte im Vergleichswertverfahren. Der Vergleichswert wurde in Höhe von 171.700 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das Sondereigentum ist gemäß § 6 (4) ImmoWertV unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewendeten Verfahren 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 ausreichende 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 13.05.2026, für das

Wohnungseigentum Nr. 18, Schönbachstraße 24, 04299 Leipzig
(355,55/10.000 MEA am Flurstück 84 a und 394, GB von Stötteritz, Blatt 4075)

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

172.000 €
in Worten: Einhundertzweiundsiebzigtausend Euro

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 Stötteritz, GB-Blatt 4075

Zweite Abteilung, lfd. Nr. 2:

Der ***Zwangsversteigerungsvermerk*** ist keine Dienstbarkeit und stellt keine wertmindernde Eintragung dar. Er beschränkt die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihr Grundstück und zählt gem. § 9 (2) Satz 2 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 **2-facher Ausfertigung für das Amtsgericht Leipzig** und
1 x für den Sachverständigen 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 Wertermittlungsstichtag.

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.

12. Juni 2026

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 16.03.2026, gerichtliches Aktenzeichen: 485 K 257/25;

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2025, Grundbuchamt Leipzig, Wohnungsgrundbuch von Stötteritz, Blatt 4075 (vom Gericht zur Verfügung gestellt);

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Verwaltung, SG Grundsatzfragen, Prager Straße 118 - 122, Leipzig vom 27.10.2025 (vom Gericht zur Verfügung gestellt);

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.04.2026,
  Gemeinde Stadt Leipzig, Gemarkung Stötteritz, Flurstücke 84 a und 394,
  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-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 Eigentümer (keine); WEG-Verwaltung (Wirtschaftsplan 2026, Höhe Erhaltungsrücklage, Versicherung GE, Auskünfte offene Forderungen, etc.);

- Akteneinsichtnahme im Grundbuchamt Leipzig am 13.04.2026 (Teilungserklärung und Nachträge);

- 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 2024/2025 - Instandsetzung/Sanierung/ Modernisierung/Umnutzung", Verlag für die Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 25. 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 Immobiliarzwangsvollstreckung 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 01.01.2026* (www.stadtplan.leipzig.de; BORIS-Sachsen.de); herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückwerte in der Stadt Leipzig, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung;

- *Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig - Stichtag 01.01.2026*, herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückwerte in der Stadt Leipzig, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung, Burgplatz 1, 04109 Leipzig;

- *„Leipziger Mietspiegel 2025 - 2027"*; Stadt Leipzig, Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule; gültig ab 01.07.2025;

- *„IVD – Wohn- und Gewerbeimmobilien Region Sachsen/Sachsen-Anhalt Preisspiegel 2025",* IVD Mitte-Ost

11 LIEGENSCHAFTSKARTE

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Kreisfreie Stadt Leipzig

Burgplatz 1
04109 Leipzig

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

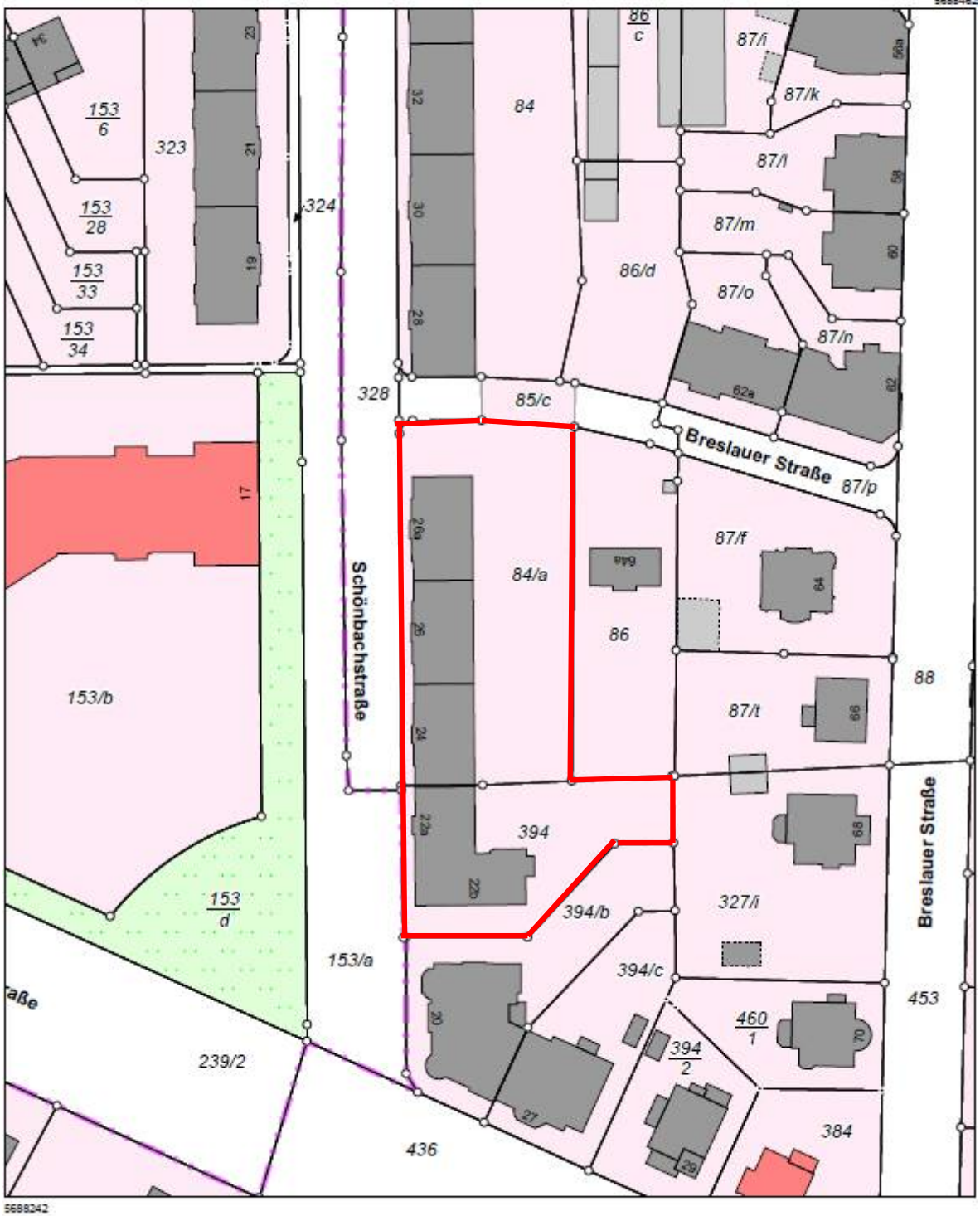
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 07.04.2026

Flurstück: 84/a
Gemarkung: Stötteritz (0435)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig

5688462



5688242

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

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 — Flurstücksnummer
- 28/3 — 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

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
- Grenze des Bundeslandes
- Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
- 20 — Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20 — Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
- Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

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

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

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

Schönbachstraße - Richtung Naunhofer Straße (Süden)

Schönbachstraße - Richtung Holzhäuser Straße (Norden)

Fotos 3, 4 und 5: straßen- und giebelseitige Ansichten der Wohnanlage Schönbachstraße 22 a bis 26 a (Gemeinschaftseigentum - GE)

(vorn Schönbachstraße 22 a und 22 b - Richtung Norden)

(Schönbachstraße 24)

(vorn Schönbachstraße 26 a - Richtung Süden)

Fotos 6 und 7: Hofansichten der Wohnanlage (GE)

(Schönbachstraße 22 a und 22 b – Flurstück 394)

(Schönbachstraße 24 bis 26 a – Flurstück 84/a)

Foto 8: straßenseitiger Hauseingang Schönbachstraße 24 (GE)

Fotos 9 und 10: Hauseingangsbereich - Treppe ins Erdgeschoss (GE)

Fotos 11 und 12: Treppenhaus im Erdgeschoss und Treppe ins 1. Obergeschoss (GE)

Fotos 13 und 14: Treppenhaus im 2. Obergeschoss – vor WE Nr. 18 (GE)

Foto 15: Treppenhaus im 2. Obergeschoss – Wohnungseingangstür WE Nr. 18 (GE)

Fotos 16 und 17: Treppenhaus im Dachgeschoss - Zugang zum Trockenboden (GE)

Fotos 18 und 19: Trockenboden im Dachgeschoss (GE)

Fotos 20 und 21: **Treppenhaus – Zugang zum Keller und zum Hofausgang** (GE)

Fotos 22 und 23: Kellergang vor Kellerabstellraum Nr. 18 und Hoftür im Keller (GE)

Fotos 24 und 25: Fahrradabstellräume im Keller (GE)

Fotos 26 und 27: Kellerausgang Schönbachstraße 24 zum Hof des Grundstücks

Fotos 28, 29 und 30: gemeinschaftliche Außenanlagen im Hof des Grundstücks

Fotos 31 und 32:
Stellplätze für Abfallbehälter in den giebelseitigen Bereichen der Wohnanlage

Bereich Häuser Nr. 22 a / 22 b

Giebelseite Haus Nr. 26 a

Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum

Fotos 33 und 34:
Farb- und Putzabplatzung im Sockelbereich der Kellerwände vor dem Hofausgang

Fotos 35 und 36:
Putz- und Farbabplatzungen an der Kelleraußenwand zum Hof im KAR Nr. 18

Fotos 37 und 38: Farbabplatzungen an den Treppenhausfenstern