

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) einer  
**Eigentumswohnung**

mit  
**51,99/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen  
der Wohnung samt Keller je Nr. 13 laut Aufteilungsplan**

**in XXXXX Leipzig, Xxxxxstraße 26**



Der **Verkehrswert der Eigentumswohnung** wurde zum Stichtag 12.10.2012 ermittelt mit rd.  
**62.000 €**

Geschäftszeichen:	<b>000 K 000/12</b>
Datum:	19.11.2012
Ausfertigung:	Nr. 5 von 5
Wertgutachten Anlagen	25 Seiten 13 Seiten

## Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes

<p><b><u>Objektanschrift</u></b> Xxxxxstraße 26, XXXXX Leipzig</p> <p><b><u>Flurstück</u></b> 000/g Gemarkung Leipzig XxOrtsteil</p>		<p><b><u>Wohnung</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 R-Wohnung</li> <li>• 69 m<sup>2</sup></li> <li>• 2. OG</li> <li>• Aufzug</li> <li>• Balkon</li> </ul>
<p><b><u>Lage:</u></b></p> <p><b><u>Grundstück:</u></b></p> <p><b><u>Denkmalschutz:</u></b></p> <p><b><u>Milieuschutzsatzung:</u></b></p> <p><b><u>Gebäude:</u></b></p> <p><b><u>derzeitige Nutzung:</u></b></p> <p><b><u>Gebäudezustand:</u></b></p> <p><b><u>Immobilienversicherungen:</u></b></p> <p><b><u>Mieter, WEG-Verwaltung, Gläubiger</u></b></p> <p><b><u>Instandhaltungsrücklage:</u></b></p> <p><b><u>Wohnungseigentum Nr. 13 lt. Aufteilungsplan<sup>1</sup></u></b></p> <p><b><u>Grundbuch:</u></b></p> <p><b><u>Sondereigentum:</u></b></p> <p><b><u>Miteigentum:</u></b></p> <p><b><u>Vermietungszustand:</u></b></p> <p><b><u>Zustand der Wohnung:</u></b></p> <p><b><u>Zubehör/Scheinbestandteile:</u></b></p> <p><b><u>Hausgeld:</u></b></p> <p><b><u>Wertermittlung:</u></b></p>	<p>Ruhige Lage im Nordosten von Leipzig in Parknähe, Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar</p> <p>offene Bebauung in Ecklage; Größe: 830 m<sup>2</sup></p> <p>ja</p> <p>nein</p> <p>Baujahr: 1914; Sanierung: 2009; 4 Vollgeschosse und ein voll ausgebautes Dachgeschoss; voll unterkellert; Aufzug bis 3. OG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrfamilienhaus mit 22 Eigentumswohnungen</li> <li>• 21 x Wohnnutzung, 1x Büronutzung im EG</li> <li>• Innenhof mit 6 Kfz-Stellplätzen und einer Wiesenfläche sowie straßenseitig ein eingezäunter Vorgarten</li> </ul> <p>augenscheinlich guter Gesamtzustand; fehlender Putz in einigen Kellerdeckenbereichen; Keller im begutachteten Bereich derzeit augenscheinlich trocken</p> <p>vorhanden<sup>1</sup></p> <p>(-)<sup>1</sup></p> <p>13.810,99 €</p> <p><b><u>Wohnungseigentum Nr. 13 lt. Aufteilungsplan<sup>1</sup></u></b></p> <p>Grundbuch von XxOrtsteil des Amtsgerichts Leipzig, Blatt XXXX</p> <p>Wohnung, 2.OG, ca. 69 m<sup>2</sup> (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellkammer, Flur, Balkon); Kellerraum: ca. 6,55 m<sup>2</sup></p> <p>51,99/1000 (Gebäude und Freiflächen) Gemeinschaftsräume: Fahrradkeller, Elektroraum</p> <p>vermietet<sup>1</sup> mit 346,50 € KM pro Monat</p> <p>augenscheinlich guter Zustand, im Balkonputz vereinzelt Risse</p> <p>keine</p> <p>181,00 € zuzüglich 20,00 € Instandhaltungsrücklage</p> <p>Stichtag: 12.10.2012 Ertragswert: 62.000 €</p> <p><b>Verkehrswert: 62.000 €</b></p>	

<sup>1</sup> siehe erweiterte vertrauliche Anlage

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes .....	2
1	Allgemeine Angaben .....	4
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen und Erkundigungen .....	5
2	Grund und Bodenbeschreibung .....	6
2.1	Lage .....	6
2.2	Grundstücksform und Lage der Gebäude.....	7
2.3	Erschließung .....	8
2.4	Bodenverhältnisse.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich Rechtliche Situation .....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzung, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion und Ausbau.....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.2.6	Allgemeinbeurteilung des Gebäudes .....	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
4	Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte.....	13
4.1	Sondereigentum (WE Nr. 13).....	13
4.1.1	Allgemeines.....	13
4.1.2	Ausführung und Ausstattung.....	14
4.1.3	Technische Ausstattung / Installation .....	15
4.1.4	Zustand .....	15
4.2	Sondereigentum an Räumen in Nebengebäuden .....	15
4.3	Sondernutzungsrechte .....	15
4.4	Mieten und Hausgeld .....	15
4.5	Vorgefundene Gegenstände .....	15
5	Ermittlung des Verkehrswertes .....	16
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung (i. S. d. § 7 ImmoWertV) .....	16
5.2	Bodenwertermittlung .....	18
5.4	Ertragswertermittlung .....	20
5.4.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	20
4.4.1	Ertragswertberechnung.....	22
5.5	Verkehrswert .....	23
6	Haftungsausschluss .....	23
7	Erklärung des Sachverständigen .....	23
8	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....	24
8.1	Rechtsgrundlagen .....	24
8.2	Verwendete Literatur.....	25
9	Verzeichnis der Anlagen.....	25

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftragsdatum: 27.09.2012

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig  
Bernhard-Göring-Straße 64  
04275 Leipzig

Grund der Gutachtenerstellung: Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. §194 BauGB als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 12.10.2012

Ortstermin: 12.10.2012  
Teilnehmer:  
Mieter, Gutachter Herr Brode

### 1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung

Objektadresse: Xxxxxstraße 26, XXXXX Leipzig

**Grundbuchangaben:** Grundbuch von XxOrtsteil, Blatt XXXX des Amtsgerichts Leipzig

**Bestandsverzeichnis:**

Lfd. Nr. der Grundstücke: 1; Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke: - ; Größe m<sup>2</sup>: 830  
51,99/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 000/g Xxxxxstraße 26  
Gebäude- und Freiflächen

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung samt Keller je Nr. 13 laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3472 bis 3493). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 15.10.2007, 21.12.2007, 11.03.2008 (UR-Nr. H 0000/07, H 0001/07 je Notar Dr. G. Muster in Regensburg) Bezug genommen.

Den Bestand übertragen aus Blatt 618; eingetragen am 14.03.2008

**Erste Abteilung:**

Es sind die Eigentümer, aber keine wertbeeinflussenden Angaben in der ersten Abteilung vorhanden. Aus Datenschutzgründen werden die genauen Vermerke der Abteilung hier nicht ausgeführt.

**Zweite Abteilung:**

Es sind keine Lasten und Beschränkungen des Grundstücks in dieser Abteilung vermerkt. Auftragsgemäß werden einige - hier nicht näher benannte - Vermerke dieser Abteilung im Gutachten nicht ausgewiesen.

**Dritte Abteilung:**

Auftragsgemäß wird der Inhalt dieser Abteilung im Gutachten nicht ausgewiesen. Auch finden etwaige Vermerke dieser Abteilung im vorliegenden Gutachten keine Berücksichtigung.

Katasterangaben:	Gemarkung Leipzig XxOrtsteil, Flurstück 000/g
Grundstücksnutzung:	bebaut mit einem Mehrfamilienhaus bestehend aus 22 Wohneinheiten; eine Einheit davon wird gewerblich als Büro genutzt Zum Grundstück gehört ein Innenhof mit 6 Kfz-Stellplätzen und eine kleine Wiesenfläche sowie straßen- seitig ein kleiner Vorgarten.
Nutzung des Bewertungsobjekts:	Wohnnutzung, vermietet

### 1.3 Herangezogene Unterlagen und Erkundigungen

#### Unterlagen:

- Amtlicher Grundbuchauszug vom 06.08.2012
- Leipziger Mietspiegel 2012
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung vom 05.10.2012 und vom 19.10.2012
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.08.2012
- Amtliche Auskunft zur Lage im Überschwemmungsgebiet vom 10.10.2012
- Bodenrichtwertauskunft vom 08.10.2012
- Erhaltungssatzung "XxOrtsteil-Südwest" (III-1341/03)
- Teilungserklärung vom 15.10.2007 (URNr. H 0000/2007)
- Anlagen zur Teilungserklärung vom 15.10.2007  
(Grundrisse, Aufteilungsplan, Gemeinschaftsordnung, usw.)
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 21.12.2007 (URNr. H 0001 /2007)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.12.2007
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 12.10.2012
- Wohnungsmietvertrag vom 07.09.2009
- Wirtschaftsplan 2012 zur Wohneinheit vom 30.05.2011
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.06.2012
- Immobilienversicherung, Versicherungsschein vom 02.04.2009
- Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig mit Stand vom 01.01.2000

#### Erkundigungen:

##### Stadt Leipzig:

- Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Herr Müller, 09.10.2012
- Amt für Stadtentwicklung, Frau Wolf, 04.10.2012
- Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Herr Eschenbrücher, 04.10.2012
- Amt für Umweltschutz, Herr Dietrich, 08.10.2012
- Verkehrs- und Tiefbauamt, Frau Höhne, 08.10.2012
- Gutachterausschuss, Frau Roth, 08.10.2012

##### sonstige:

- WEG-Verwaltung
- Zwangsverwalter

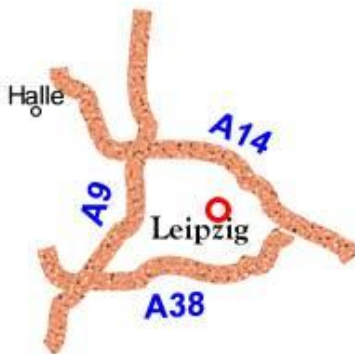
## 2 Grund und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage



Bundesland:	Sachsen
Ort:	Leipzig
Stadtteil:	XxOrtsteil- Abtnaudorf
Einwohnerzahl:	500.000

### Überörtliche Anbindung



- Bundesstrasse: B6 ca. 0,5 km
- Autobahnzufahrt zur A14: Leipzig Nordost ca. 5,0 km
- Bahnhof: Leipzig Hbf ca. 3,2 km
- Flughafen: Flughafen Leipzig/Halle ca. 20,0 km

### Nähere Umgebung<sup>2</sup>



- zentrumsnah
- Entfernung zur Innenstadt ca. 3,5 km
- Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- mehrere Supermärkte zu Fuß erreichbar
- Straßenbahnhaltestelle Linie 1 ca. 0,2 km entfernt
- mittlere Wohnlage
- Parknähe

<sup>2</sup> Bezug: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

Die Kartenausschnitte dienen zur groben Orientierung.

Eine Haftung für Fehler oder Unvollständigkeit des Kartenmaterials wird nicht übernommen.

topographische Grundstückslage:	Straßenfronten nach Norden und Westen; Hofausrichtung nach Süden
Art der Bebauung und der Nutzung in der Umgebung:	mehrheitlich geschlossene Bauweise von Mehrfamilienhäusern (Blockrandbebauung), Wohnbebauung
Beeinträchtigungen:	keine

### Kurzbeschreibung des Stadtteils XxOrtsteil-Abnaundorf

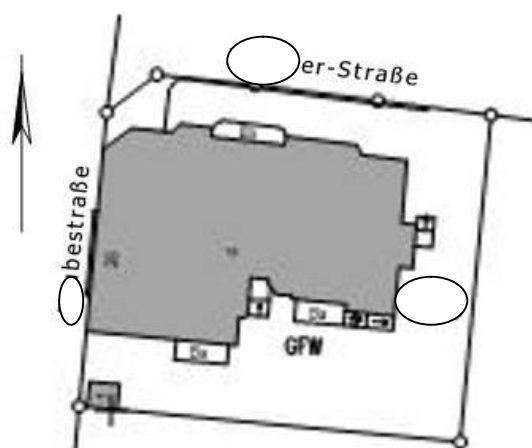
Der Stadtteil XxOrtsteil-Abnaundorf liegt im Nordosten von Leipzig. Die größten Potenziale XxOrtsteils liegen in seiner bevorzugten Lage an der Parthe, deren Auenbereich sowie der Nähe zum Mariannenpark. Die Innenstadt und das Gewerbegebiet Nordost sind verkehrsgünstig erreichbar. Die Versorgungslage ist relativ gut.

Zu erwähnen sind die Identifikationspunkte wie Schloss, Kirche und Rathaus sowie attraktive Baustrukturen und ein bereits breit ausdifferenziertes Wohnungsangebot als Ansatzpunkte für eine zukünftige Aufwertung des Stadtteils.

Die Nachnutzung von Abriss- und Brachflächen im nördlichen Stadtteil ermöglicht die städtebauliche Entwicklung von Wohnhäusern, aber auch Grünverflechtungen.

Die Schulversorgung ist durch mehrere Grundschulen und eine Mittelschule abgesichert. Das nächstgelegene Gymnasium liegt in der näheren Umgebung, im Stadtteil Mockau.

## 2.2 Grundstücksform und Lage der Gebäude



Straßenfront-Xxxxstraße:	18 m
Mittlere Tiefe:	31 m
Mittlere Breite:	27 m
Grundstücksgröße:	830 m <sup>2</sup>

Grundstücksform und Lage des Gebäudes<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Straßennamen- und Nordpfeilergänzung des Sachverständigen

## 2.3 Erschließung

Straßenart:	Ortsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; beidseitig Fußwege und Parkmöglichkeiten
Zuwegung:	Hofeinfahrt über Zittauer Str., Eingang über Xxxxxstraße
Ver- und Entsorgung:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Trinkwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz,</li><li>○ Ab- und Regenwasserentsorgung über den öffentlichen Abwasserkanal,</li><li>○ Elektroenergieversorgung über Anschluss an das örtliche Stromnetz</li></ul> <p>Alle Ver- und Entsorgungsmedien sind im Straßenkörper verlegt.</p>
Grenzverhältnisse:	hofseitig Einfriedung durch Gitterzaun

## 2.4 Bodenverhältnisse

Baugrund und Grundwasser:	lageüblicher Baugrund  <u>Anmerkung:</u> In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinaus vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Nach Erkundigungen bei der zuständigen Umweltschutzbehörde ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst. Nach Aussagen der Hausverwaltung sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt oder aufgrund der Lage des Grundstücks zu erwarten.  <u>Anmerkung:</u> Weitergehende Untersuchungen hierzu wurden nicht vorgenommen. Im Zweifelsfall sollte hierzu ein separates Bodengutachten in Auftrag gegeben werden.

## 2.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuch (Abteilung II):	keine wertbeeinflussende Eintragung
---------------------------	-------------------------------------

### **Nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

Es wirken die Bau- und Nutzungsbeschränkungen der gültigen Erhaltungssatzung im Rahmen des Denkmalschutzes.

Für alle Wohneinheiten gelten die in der Teilungserklärung, einschließlich der Gemeinschaftsordnung, geregelten Bedingungen. Eine Veräußerungsbeschränkung ist darin nicht vorgesehen. Für 19 der 22 Einheiten sind gültige Mietverträge abgeschlossen.

Weitere sonstige nicht eingetragene Lasten, Rechte oder Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Verwalters, den vorliegenden Unterlagen und nach Erkundigungen bei den zuständigen städtischen Behörden nicht vorhanden.

Weitergehende Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.



## 2.6 Öffentlich Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung:	21 Einheiten mit Wohnnutzung, 1 Einheit mit gewerblicher Nutzung (Büro)
Entwicklungszustand:	baureifes Land i.S.d. § 5 ImmoWertV
Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.
Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.
Entwicklungssatzung:	Eine Entwicklungssatzung ist nicht vorhanden.
Baugenehmigungen:	Das Denkmalschutzrecht wirkt als gestaltendes Baurecht. Eine Überprüfung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.
Baulasten:	Nach Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig vom 21.08.2012 sind keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Für das Gebäude besteht Denkmalschutz und wird behördlich als Einzeldenkmal eingeordnet. Es gilt die Erhaltungssatzung "XxOrtsteil-Südwest" (III-1341/03) der Stadt Leipzig mit Rechtskraft vom 02.08.2003. Genehmigungstatbestände dieser Erhaltungssatzung sind Änderung, Rückbau, Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen.
Umweltschutz:	Gesonderte naturschutzrechtliche Festsetzung bestehen nicht.
Wasserschutz:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone und wird nicht einem Überschwemmungsgebiet zugeordnet.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Milieuschutzsatzung:	Das Grundstück liegt nicht im Einfluss einer Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung).
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist nach Informationen des Verkehrs- und Tiefbauamtes bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Sanierungspläne und Beschreibungen sind Grundlage der Gebäudebeschreibung dieses Gutachtens. Die Grund- und Aufrisse des Sanierungsplanes sind dem Gutachter als Anlage zur Teilungserklärung übersandt wurden.

Es ist üblich, dass während der Sanierung von Gebäuden vom Sanierungsplan abgewichen wird. Für den Gutachter offensichtliche Abweichungen wurden vermerkt. Die Ergänzungen erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit im Sinne eines Revisionsplanes.

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erfolgt nach offensichtlichen, vorherrschenden Ausstattungen und Ausführungen und soweit, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Auftretende Abweichungen sind nicht werterheblich für die Gesamtwertermittlung. Lediglich die vorliegenden Unterlagen, Hinweise während des Ortstermins und Annahmen der üblichen Ausführungen im Bau- und Sanierungsjahr sind Erhebungsgrundlage für nicht sichtbare Bauteile. Die Funktionsweise der Bauteile, Anlagen und Ausstattung wird durch den Gutachter nicht geprüft. Die zuge dachte Funktionsweise wird im Gutachten unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen wie diese offensichtlich erkennbar und nur in dem Maße dokumentiert und beschrieben, wie diese für Gesamtbewertung notwendig waren. Wenn erheblich, dann gehen Baumängel oder Bauschäden nur pauschal in die Wertermittlung ein.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass nicht jede dokumentierte Auffälligkeit automatisch eine Wertminderung zur Folge haben muss. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn Nachbesserungen im Rahmen der Garantiebindung in Kürze zu erwarten sind oder bereits stattfinden.

Es handelt sich nicht um ein Bauschadensgutachten.

Es wird empfohlen in diesem Zusammenhang ggf. weitergehende Untersuchungen anstellen zu lassen. Dies gilt ebenfalls für vertiefende Untersuchungen auf alle weiteren möglichen gesundheitsschädigenden Einflüsse, welche ebenfalls nicht Gegenstand des Gutachtens zur Wertermittlung sind.

#### 3.2 Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus Das Gebäude hat 4 Vollgeschosse und ein für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude ist voll unterkellert.
Baujahr:	1914
Sanierung:	2009
Außenansicht:	nach denkmalschutzrechtlichen Belangen verputzte, mit Zierelementen versehene Fassade

### 3.2.2 Nutzung, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss

Sondereigentum: separate Kellerabteile  
Gemeinschaftsräume: Fahrradkeller, Elektroraum

#### Erdgeschoss

5 Wohneinheiten (1 davon derzeit als Büro genutzt)

#### Ersten bis Drittes Obergeschoss

je Geschoss 5 Wohneinheiten, Aufzug bis ins dritte Obergeschoss

#### Dachgeschoss

2 Wohneinheiten

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion und Ausbau

Konstruktionsart:	massives Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	für das Baujahr 1914 typischer Ziegelsteinkeller; Wände, Gewölbe und Kellerboden aus Ziegelstein
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Außendämmung; hofseitig verklinkerter Sockel
Innenwände:	Innenwände aus Ziegel, im Rahmen der Sanierung zusätzlicher Einbau von Trockenbauwänden zur Raumteilung
Geschossdecken:	Holzbalkendecken mit Schüttung
Dach:	Kombination aus Sattel- und Walmdach mit traditionellen unglasierten Biberschwanzdachziegeln, Vollausbau
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Treppen:	stilvolles Holztreppenhaus mit Holzgeländer
Fenster:	im Treppenhaus teilweise einfachverglaste Fenster mit denkmalgeschützter Bleiverglasung, in den Wohnungen Kunststoff- oder Holzfenster mit Isolierverglasung

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Falleitungen) aus GGG-Rohren
Elektroinstallation:	lageübliche Ausstattung;
Heizung:	Fernwärme
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	über Fernwärmeleitung

### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon oder Loggia für 18 Wohnungen
besondere Einrichtungen:	Aufzug vom Keller bis zum 3. Obergeschoss
Besonnung und Belichtung:	mittel bis gut
Auffälligkeiten / Baumängel / Bauschäden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unterschiedliche Farbgebung von einigen Ausbesserungsstellen zur übrigen Außenfassade</li><li>• Gelöste Farbschicht im Putzbereich der Hauseingangstreppe</li><li>• Großflächig gelöster Putz an der Kellerdecke</li><li>• übliche Feuchtigkeitsflecken im Kellerbereich</li></ul> <p><u>Anmerkung:</u> Nach Auskunft des Mieters ist es in den letzten Jahren wiederholt zu Wassereintritten im Keller mit verbleibender Restfeuchte gekommen. Nach Aussage des Verwalters sind daraufhin Nachbesserungen an der Drainage vorgenommen wurden. Feuchtigkeitschäden im Erdgeschoss sind nicht bekannt.</p> <p>Der Keller wirkt derzeit augenscheinlich trocken.</p>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.2.6 Allgemeinbeurteilung des Gebäudes

Das stilvollen Ambiente des weitgehend original erhaltenen Reformstilhauses ist gut mit den wohnwertsteigernden Maßnahmen, wie z.B. den Balkonanbauten, dem Einbau eines neuen Aufzugs und den Innenraumsanierungen der Wohnungen kombiniert wurden.

Der Gesamtzustand des Gebäudes ist augenscheinlich gut.

Es gibt typische bauartbedingte Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit des Kellers als Lagerraum für feuchtigkeitsempfindlichen Hausrat.

Die Vorgaben des Denkmalschutzes setzen Grenzen bezüglich der Sanierungsmöglichkeiten des Gebäudes.

Es ist in Zukunft mit den üblichen Erhaltungs- und Teilsanierungsaufwendungen für denkmalgeschützte Altbauten mit Wohnnutzung zu rechnen. Die Garantiebindung besteht bis zum Jahr 2014.

### 3.3 Nebengebäude

keine

### 3.4 Außenanlagen

- Die Versorgungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
- Im Hof ist der Gehweg gepflastert und die Kfz-Stellplätze mit Gittersteinen befestigt.
- Auf einer schmalen Wiese befinden sich in Grenznähe eine Birke und ein Kirschbaum.
- Die Einfriedung im Hofbereich besteht aus Gitterzaun.
- Straßenseitig wird ein gepflegter Vorgarten mit Rasenfläche von einem gusseisernen Metallzaun umsäumt. Der Vorgarten ist ebenfalls denkmalgeschützt.

## 4 Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

### 4.1 Sondereigentum (WE Nr. 13)

#### 4.1.1 Allgemeines

##### Lage

Die Wohnung liegt im 2. OG des Gebäudes. Der Aufzugausgang befindet sich im Treppenhaus unmittelbar neben dem Eingang zur Wohnung. Die Wohnung hat Außenwände und Fenster nach Norden und Westen. Der Balkon befindet sich an der nördlichen Hauswand. Die Wohnstube liegt in der Ecke des Gebäudes mit einem 2. Fenster nach Westen.

##### Raumaufteilung mit Flächenangaben lt. Grundriss der Teilungserklärung

Wohnzimmer	ca.	21,43 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca.	15,81 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	11,31 m <sup>2</sup>
Bad <sup>4</sup>	ca.	3,51 m <sup>2</sup>
Flur mit Abstellkammer <sup>5</sup>	ca.	14,76 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	ca.	1,27 m <sup>2</sup>
Summe Wohnflächen		ca. 68,09 m <sup>2</sup>

Kellerraum ca. 6,55 m<sup>2</sup>

Stellplatz/Garage -

Nach eigenem Aufmass ermittelte der Sachverständige eine Gesamtwohnfläche von ca. 69,10 m<sup>2</sup>. Laut Mietvertrag beträgt die Wohnfläche 69 m<sup>2</sup>.

Im Gutachten wird ebenfalls eine Gesamtwohnfläche von 69 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Der zugehörige Kellerraum wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten gegenüber dem Grundriss zur Teilungserklärung etwas größer gestaltet. Das Aufmass des Sachverständigen ergab eine Größe von ca. 8 m<sup>2</sup>.

##### Grundrissgestaltung

Die Wohnung weist in weiten Teilen eine zweckmäßige Grundrissgestaltung auf. Die Wohnzimmerfläche fällt mit rund 21 m<sup>2</sup> verhältnismäßig großzügig aus.

##### Belichtung der Räume

Die Nordlage von Küche und Schlafzimmer bedingen eine eingeschränkte Besonnung. Für eine immer noch übliche Belichtung sorgen verhältnismäßig große Fenster in den betreffenden Räumen.

Im Wohnzimmer herrschen gute Lichtverhältnisse durch das 2. Fenster nach Westen.

Die Räume: Bad, Flur, Abstellkammer sowie der Kellerraum sind fensterlos.

<sup>4</sup> im Rahmen der letzten Sanierung neu in die Wohnung eingefügt

<sup>5</sup> Die Wände der Abstellkammer sind entgegen den ursprünglichen Plänen zur Sanierung nicht entfernt wurden. In der Grundrisskopie sind entsprechende Ergänzungen gemacht wurden (siehe Anlage C). Die Größe der Abstellkammer beträgt ca. 1 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2 Ausführung und Ausstattung

##### Fußböden

Raum	Eigenschaften, Material	Zustand
<i>Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur</i>	trittschalldämmendes Parkett auf Fließestrich	gut
<i>Küche, Bad</i>	Keramik-Fliesen (mittlere Preisklasse)	gut
<i>Balkon</i>	Estrich mit Schutzanstrich	gut
<i>Keller</i>	ursprünglicher Ziegelsteinboden	altersgerecht, gesäubert

##### Türen

Verwendung	Eigenschaften, Material	Zustand
<i>Zimmertüren</i>	weiße Röhrenspanplattentür, mittleres Preissegment	gut
<i>Balkontür</i>	Holzür mit Isolierverglasung, mittleres Preissegment	gut
<i>Eingangstür</i>	schwarze, historisch erhaltende Holzür, denkmalgeschützt	gut
<i>Keller</i>	Holzlattengitterür	lageüblich

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

##### Wände

Raum	Eigenschaften, Material	Zustand
<i>Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur</i>	glatt verputzter Untergrund mit gestrichene Raufasertapete	gut
<i>Bad</i>	Keramik-Fliesen im Spritzbereich (mittlere Preisklasse)	gut
<i>Küche</i>	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich (mittlere Preisklasse)	gut
<i>Keller</i>	ursprüngliche Ziegelwand, Holzlattengitter zum Nachbarkellerraum	lageüblich, gesäubert

##### Decken:

Wohnung: glatt verputzter Untergrund mit gestrichener Raufasertapete und größtenteils mit Stuckimitat

Kellerraum: ursprünglich verputztes Ziegelgewölbe; im Rahmen der Sanierung gesäubert; stellenweise fehlender Putz

#### 4.1.3 Technische Ausstattung / Installation

Elektroinstallation: lageübliche Ausstattung; unter Putz verlegte Leitungen, je Raum mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss

Wasser- Abwasserinstallation: Vorwandinstallation

Sanitärinstallation: lageübliche Ausstattung

Bad: Dusche, WC, Waschbecken, Warmwasser über Heizungsanlage, Handtuch-Heizkörper

Keller: Lichtauslass, eigene Steckdose

Küche: übliche Anschlussmöglichkeiten

#### 4.1.4 Zustand

Auffälligkeiten / Baumängel / Bauschäden:

Innerhalb der Wohnung: keine erkennbar

Balkon zur Wohnung: Risse im Anstrich des Bodens und im Putz der Außenwand

Kellerraum: teilweise fehlender Deckenputz, augenscheinlich trocken

Wirtschaftliche Wertminderung: keine vorhanden

Sonstige wertbeeinflussende Umstände: keine

Allgemeinbeurteilung

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand. Es sind kleinere Reparaturen im Balkonbereich erforderlich. Der Gutachter geht von Garantiarbeiten aus.

#### 4.2 Sondereigentum an Räumen in Nebengebäuden

Es sind keine Nebengebäude vorhanden

#### 4.3 Sondernutzungsrechte

Nach den vorliegenden Unterlagen besteht kein näher beschriebenes, zugeordnetes oder vereinbartes Sondernutzungsrecht an bestimmten Teilen des Gemeinschaftseigentums (z.B. für Gartennutzung, Stellplatznutzung).

#### 4.4 Mieten und Hausgeld

Zum Wertermittlungsstichtag bestand ein unbefristeter, ungekündigter Mietvertrag vom 28.09.2009. Vermietet wurde

„WE Nr. 13 = 2 Raum-Wohnung und einer Größe von 69 m<sup>2</sup> zur Nutzung von Wohnzwecken“.

Die vereinbarte Miete, ohne Nebenkostenvorauszahlung, beträgt monatlich lt. Mietvertrag: **346,50 €**

Im Wirtschaftsplan 2012 ist ein monatliches Hausgeld von **181,00 €** zuzüglich 20,00 € Instandhaltungsrücklage vorgesehen.

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung gab es zum Wertermittlungsstichtag keine rückständigen Miet- oder Hausgeldzahlungen.

#### 4.5 Vorgefundene Gegenstände

In der Wohnung und im Kellerraum wurde zum Wertermittlungsstichtag der Hausrat der Mieter vorgefunden (Möbel und sonstige persönliche Gegenstände). Auch die aufgestellte Küchenzeile gehört nach Aussagen des Mieters dazu. Sachen oder Gegenstände, die den Zubehör- oder Scheinbestandteilen zugeordnet werden können, wurden nicht vorgefunden.

## 5 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Eigentumswohnung, bestehend aus dem Sondereigentum (Wohnung mit Balkon und Keller Nr. 13 lt. Aufteilungsplan), ggf. mit Sondernutzungsrechten und dem Miteigentumsanteil 51,99/1000 am bebauten Grundstück, Xxxxxstraße 26 in XXXXX Leipzig zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2012 ermittelt.

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung (i.S.d. § 7 ImmoWertV)

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert. Dieser wird *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Sind verschiedene Nutzungsarten denkbar, können mehrere Verfahren angewendet werden.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

### Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird für gewöhnlich anhand eines Bodenrichtwertes, gelegentlich auch anhand einzelner Vergleichskaufpreise ermittelt. Durch Anpassungen des verwendeten Bodenrichtwertes oder der Vergleichskaufpreise gleicht man diese an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an.

Für die Lage des Bewertungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Das Niveau des Bodenrichtwertes wurde anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen und für plausibel befunden. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Das Bewertungsobjekt, die Eigentumswohnung, wird nach Erwerb voraussichtlich nicht zur Selbstnutzung dienen.

Das Gebäude des Bewertungsobjektes steht unter Denkmalschutz und es besteht für das Kulturgut formal ein „ewiger Erhaltungszwang“. Dies entspricht nicht dem normalen Lebenszyklus eines Gebäudes mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren. Die tatsächliche Nutzbarkeit bestimmt den Marktwert eines denkmalgeschützten Objektes.

Aus den genannten Gründen wird das Sachwertverfahren nicht angewendet.



### **Ertragswertverfahren**

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Nach Erwerb wird eine Nutzung zu Renditezwecken unterstellt und das Objekt wird somit nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

### **Vergleichswertverfahren**

Existieren eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Dem Gutachter liegen insgesamt 7 Vergleichspreise für Eigentumswohnungen aus der Umgebung des Bewertungsobjektes mit folgenden Kriterien vor:

Bezirk:	Nordost
Ortsteil:	XxOrtsteil-Abtnaundorf
Objekt:	Eigentumswohnung im Wiederverkauf
Kaufdatum:	ab 2011
Bauzustand:	saniertes Altbau
Wohnfläche:	60 bis 80 m <sup>2</sup>
Zusatzinformation:	Gebäude stehen unter Denkmalschutz

Der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche schwankt zwischen 412,- bis 1.393,- €. Von den 7 Eigentumswohnungen waren zum Erhebungstag 4 Wohnungen bezugsfrei und 3 Wohnungen vermietet. Ein Mieterkauf war nicht darunter.

Zu den Eigentumswohnungen fehlen Angaben zum Sanierungsjahr, zum Umfang der Sanierung, zum derzeitigen Gebäudezustand, zu den Gebäudeeinrichtungen, zur Ausstattung und Zustand der Wohnung, zu Art und Anzahl der Gemeinschaftsräume und zu Sondernutzungsrechten.

Aufgrund der geringen Anzahl der Vergleichspreise, der starken Schwankungen im Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und der fehlenden Angaben zu den Vergleichsobjekten wird das Vergleichswertverfahren nicht angewendet.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert (lt. Bodenrichtwertauskunft) = 95,00 €/m<sup>2</sup>

### Überblick über die Zustandsmerkmale

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
<i>Stichtag:</i>	31.12.2010	12.10.2012
<i>Verfahrensstand:</i>	-	-
<i>Entwicklungszustand:</i>	baureifes Land	baureifes Land
<i>erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</i>	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
<i>Art der Nutzung:</i>	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
<i>Vollgeschosse:</i>	IV	IV
<i>Bauweise:</i>	geschlossen	offen, in Ecklage
<i>Grundstückstiefe</i>	30 m	ca. 31 m
<i>Grundstücksgröße:</i>	-	830 m <sup>2</sup>
<i>Besondere Zustandsmerkmale</i>	-	Denkmalschutz

Die Zustandmerkmale des Richtwertgrundstücks und die des Bewertungsgrundstücks stimmen im Wesentlichen überein.

Die offene Bebauung in Ecklage von Wohnstraßen wirkt sich im Vergleich zur geschlossenen Bauweise nur dann steigernd auf den Bodenwert aus, wenn durch eine zusätzliche gewerbliche Nutzung, z.B. Gaststätte mit einem größeren Ertrag zu rechnen ist. Dies ist hier nicht der Fall.

Die Grundstücksgröße ist vom Gutachterausschuss nicht wertmäßig beim Richtwertgrundstück aufgeführt, so dass vermutet werden kann, dass der Gutachterausschuss auch keinen Zusammenhang zwischen diesem Merkmal und den erzielten Bodenpreisen herstellen konnte.

Der Gutachter schätzt das Maß der baulichen Nutzung als lageüblich ein.

Es ergibt sich keine Wertminderung durch die Genehmigungstatbestände der Erhaltungssatzung (Änderung, Nutzungsänderung, Rückbau, die Errichtung baulicher Anlagen), da die wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht maßgeblich eingeschränkt wird. Das Gebäude wird in 4 Vollgeschossen zuzüglich des Dachgeschosses vollständig mit 22 Wohnungen wirtschaftlich ausgenutzt.

Der Genehmigungsvorbehalt der Eigentümergemeinschaft bei gewerblicher Nutzung wird wertneutral angesehen.

Aus Sicht des Sachverständigen sind mögliche werterhöhende und wertmindernde Bodenrichtwertanpassungen gering.

Es werden deshalb keine Bodenrichtwertanpassungen vorgenommen.

Da keine weiteren sonstigen Abgaben ausstehen, beträgt der

**Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis = 95,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	95,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Relativer Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>
Flächenanteil (830 m <sup>2</sup> x 51,99 / 1000)	x	43,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbodenwert</b>	<b>=</b>	<b>4.099,25 €</b>
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert	+	0,00 €
<b>Bodenwert des Miteigentumsanteils</b>	<b>=</b>	<b>4.099,25 €</b>
	1	
	Ö1	<b>4.100,00 €</b>

Zum Wertwertermittlungstichtag beträgt der Bodenwert des Miteigentumsanteils

**4.100,00 €**

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 2, Nr. 1 ImmoWertV ermittelt (allgemeines Ertragswertverfahren).

Im Folgenden werden die Festlegungen für wichtige Parameter der Ertragswertberechnung näher erläutert.

#### Nettokaltmiete

Anwendung des Mietspiegels der Stadt Leipzig:

Parameter		Auswahl	Wert
Grundbetrag pro m <sup>2</sup>	Baujahr und eventuell Geschossflächenzahl	Vor 1919	3,69 €
Zu- bzw. Abschläge pro m <sup>2</sup>	Küche	Nur Baujahr bis 1960: Küchenfußboden gefliest	+0,13 €
	Badezimmer	Handtuchwandheizkörper	+0,18 €
	Fußböden	Außer Baujahre 1961 bis 1990: Parkett	+0,33 €
	weitere Ausstattungsmerkmale	Balkon mit einer tatsächlichen Größe von 2 bis 7 m <sup>2</sup>	+0,25 €
	Zusatzeinrichtungen	Aufzug	+0,17 €
		Fahrradkeller	+0,12 €
	Wohnumgebung	Durchgehend gepflegt, Nachbargebäude neu gebaut oder vollständig saniert	+0,16 €
<b>Summe</b>			<b>5,03 €</b>
<b>Anteil A</b>		Wohnfläche (in m <sup>2</sup> ) Summe x Wohnfläche =	69 347,07 €
<b>Anteil B</b>	Anzahl der Wohnräume	ein bis fünf	+49,63 €
<b>Mittelwert der Miete</b>		Anteil A + Anteil B =	<b>396,70 €</b>

#### *Untere und obere Spannweite der (Zwei-Drittel-Spanne)*

Baujahr	vor 1919	(- 0,68) € (+0,66) €
Gesamtabweichung nach unten	- 0,68 € x 69	- 46,92 €
Gesamtabweichung nach oben	+ 0,66 € x 69	+ 45,54 €
<b>Unterer Spannwert der Miete</b>		<b>349,78 €</b>
<b>Oberer Spannwert der Miete</b>		<b>442,24 €</b>

Nach Anwendung des Mietspiegels ergibt sich für eine Wohnungsgröße von 69 m<sup>2</sup> eine mittlerer Miete von 396,70 €. Dies entspricht 5,75 €/m<sup>2</sup>. Der Spannwert der unteren Miete liegt bei 349,78 € und der Spannwert der oberen Miete bei 442,24 €.

Die Außenwände der Wohnung sind nicht gedämmt. Als Heizung wird die derzeit vergleichsweise teure Fernwärme genutzt, wodurch relativ hohe Heizkosten für den Mieter anfallen. Dies wirkt sich mittelfristig mindernd auf die erzielbare Miete aus.

In Abwägung der wohnwertbestimmenden Umstände wird pauschal ein Abschlag -16,00 € auf die mittlere monatlichen Kaltmiete vorgenommen.

Damit ergibt sich ein angepasster Mittelwert von rund 381,00 € (396,70 € - 16,00 €).

Dieser Wert liegt noch innerhalb des Bereichs der ermittelten Spannweite des Mietspiegels (349,78 € bis 442,24 €). Die Quadratmeterkaltmiete liegt nunmehr bei 5,52 €

Der Mietspiegel enthält keine Informationen zu lagebezogenen Abweichungen der Mieten. Der Sachverständige geht von einer mittleren Lage der Eigentumswohnung bezogen auf die Erhebungen des Mietspiegels aus und nimmt hierfür keine weiteren Anpassungen vor.

Nach Auskunft des WEG-Verwalters liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete im betreffenden Haus derzeit bei 4,90 bis 6,10 €/m<sup>2</sup>. Im Mietvertrag der zu bewertenden Eigentumswohnung ist eine NKM von 346,50 € vereinbart (Erstvermietung nach Sanierung). Dies sind 5,02 €/m<sup>2</sup>.

Auf der Grundlage der Daten des Mietspiegels der Stadt Leipzig, den Erkundigungen zum Mietpreisgefüge vor Ort und den vorgenommenen Anpassungen wird für die Ertragswertermittlung eine nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete von 381 € zugrunde gelegt. Dies ergibt einen jährlichen Rohertrag von 4572 € (12 x 381 €).

### **Bewirtschaftungskosten**

Aufgrund der derzeitigen Gebäudesubstanz des Altbaus ist mit häufigen Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten zu rechnen. Hierfür setzt der Sachverständige jährlich 15 % des Jahresrohertrages an.

Die nicht umlagefähige WEG - Verwaltungskostenpauschale beträgt derzeit laut Wirtschaftsplan 2012 pro Wohneinheit und Jahr 242,76 €. Mittelfristig ist eher mit 250 € pro Wohneigentum und Jahr zu rechnen. Für die Ertragswertberechnung wird eine Verwaltungskostenjahrespauschale von 5,5 % des Jahresrohertrages (251,46 €/Jahr) angesetzt. Mögliche Kosten für die Mietverwaltung sind hierbei nicht berücksichtigt.

Laut Grundstücksmarktbericht 2011 des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig ist für Eigentumswohnung im sanierten Altbau ein zu kalkulierendes Mietausfallwagnis von 2 bis 6 % realistisch. Im Gutachten wird von einem Mietausfallwagnis von 4 % ausgegangen.

### **Restnutzungsdauer**

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude hat eine „ewige“ gesetzlich vorgeschriebene Erhaltungsdauer. Für einen derartig langen Zeitraum können die Erträge der Eigentumswohnung nur unzureichend genau geschätzt werden. Es fehlt eine gesicherte Datengrundlage für die Einflussfaktoren (Sanierung, Instandhaltung, Mietpreisentwicklung, Mietausfallrisiken, Liegenschaftszins).

Für die Ertragswertermittlung des Bewertungsobjektes wird deshalb die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von Eigentumswohnungen des sanierten Altbaus im Wiederverkauf verwendet, von denen entsprechend plausible Daten im Grundstücksmarktbericht vorliegen.

Der Gutachter geht von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einer linearen Alterswertminderung aus.

Die Vollsanierung wurde im Jahr 2009 weitgehend abgeschlossen. Auf dieser Grundlage und dem derzeitigen Erhaltungszustand wird die Restnutzungsdauer für die Eigentumswohnung auf 37 Jahre (40 Jahre – 3 Jahre) geschätzt.

### **Liegenschaftszins**

Der mittlere Liegenschaftszinssatz wurde vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht für vergleichbare Bewertungsobjekte für Eigentumswohnungen des sanierten Altbaus mit 3,9 % bei einer Standardabweichung von 1,1 bis 6,6 ermittelt.

Der Liegenschaftszins für derartige Renditeobjekte liegt meist bei 4 bis 5 %. Es wird ein Liegenschaftszins von 4,5 % zugrunde gelegt.

### **Objektspezifische Grundstücksmerkmale: keine**

#### 4.4.1 Ertragswertberechnung

<b>Nettokaltmiete</b>	=	<b>381,00 €/Monat</b>
<b>Jahresrohertrag</b> (12 x Nettokaltmiete)	=	<b>4.572,00 €/Jahr</b>
<b>Berechnung der Bewirtschaftungskosten</b> (prozentual vom Jahresrohertrag)		
Verwaltungskosten	5,50 %	251,46 €/Jahr
Betriebskosten	-	
Mietausfallwagnis	4,00 %	182,88 €/Jahr
Instandhaltungskosten	15,00 %	685,80 €/Jahr
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>	<b>24,50 %</b>	<b>= 1.120,14 €/Jahr</b>
<b>Jahresreinertrag</b> (Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten)	=	<b>3.451,86 €/Jahr</b>
Liegenschaftszinssatz	= 4,50 %	
Bodenwert	= 4.100,00 €	
<b>Bodenwertverzinsungsbetrag</b> (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	=	<b>184,50 €/Jahr</b>
<b>Gebäudereinertrag</b> (Jahresreinertrag - Bodenwertverzinsungsbetrag)	=	<b>3.267,36 €/Jahr</b>
<b>Vervielfältiger = 17,86</b> (gem. Anl. 1 ImmoWertV unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz = 4,50 % und Restnutzungsdauer = 37,00 Jahre)		
<b>Gebäudeertragswert</b> (Gebäudereinertrag x Vervielfältiger)	=	<b>58.355,05 €</b>
Bodenwert	+	4.100,00 €
<b>Vorläufiger Grundstücksertragswert</b>	=	<b>62.455,05 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-
<b>Ertragswert</b>	=	<b>62.455,05 €</b>
	≈	<b>62.000,00 €</b>

Für das Bewertungsobjekt beträgt der Ertragswert  
**62.000,00 €**

## 5.5 Verkehrswert

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Ertragswert des Bewertungsobjektes mit rd. 62.000 € ermittelt.

Eigentumswohnungen mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (Vermietung zur Renditeerzielung) werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die vorwiegend am Ertragswert orientieren.

Der Verkehrswert der

**Eigentumswohnung**  
mit  
**51,99/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen  
der Wohnung samt Keller je Nr. 13 laut Aufteilungsplan**

**in XXXXX Leipzig, Xxxxxstraße 26**

wird zum Wertermittlungsstichtag  
12.10.2012  
mit rd.

**62.000 €**

in Worten:

**zweiundsechzigtausend**  
Euro

geschätzt.

## 6 Haftungsausschluss

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber.

Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln oder Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

## 7 Erklärung des Sachverständigen

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

Leipzig, 19.11.2012

Tilo Brode  
Geprüfter Sachverständiger

## 8 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 8.1 Rechtsgrundlagen

#### BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

#### BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

#### ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken  
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

#### WertR:

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 19. Juli 2002 (BAz. Nr. 238a vom 20. Dez. 2002)

#### BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Mai 2012 (BGBl. I S. 1084)

#### SächsBO

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (SächsGVBl. Seite 200); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Oktober 2011 (SächsGVBl. Seite 377)

#### DIN 276:

Deutsche Industrienorm, Ausgabe 1993, Kosten von Hochbauten einschließlich Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten

#### DIN 277:

Deutsche Industrienorm, Ausgabe April 2005, Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau

#### II. BV:

II. Berechnungsverordnung, Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 17.10.1957 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990, zuletzt geändert am 25.11.2003

#### WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche- Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003

#### SchuldRÄndG:

Schuldrechtsänderungsgesetz, vom 21. September 1994, Gesetz zur Änderung schuldrechtlicher Bestimmungen im Beitrittsgebiet

#### SachenRBerG:

Sachenrechtsbereinigungsgesetz, vom 21. September 1994, Gesetz zur Sachrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet, zuletzt geändert durch Art. 3 des Grundstücksbereinigungsgesetzes (GrundRBerG) vom 26.10.2001, (BGBl. S. 2716)



## 8.2 Verwendete Literatur

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010, Bundesanzeigerverlag Köln, 2010

Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Luchterhandverlag, München/Unterschleißheim, 2004

Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Luchterhandverlag, München/Unterschleißheim, 2006

Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sinzig, 2010

## 9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A: Lage des Bewertungsobjektes (Kartenauszüge)

Anlage B: Kataster- und Lageplanauszüge

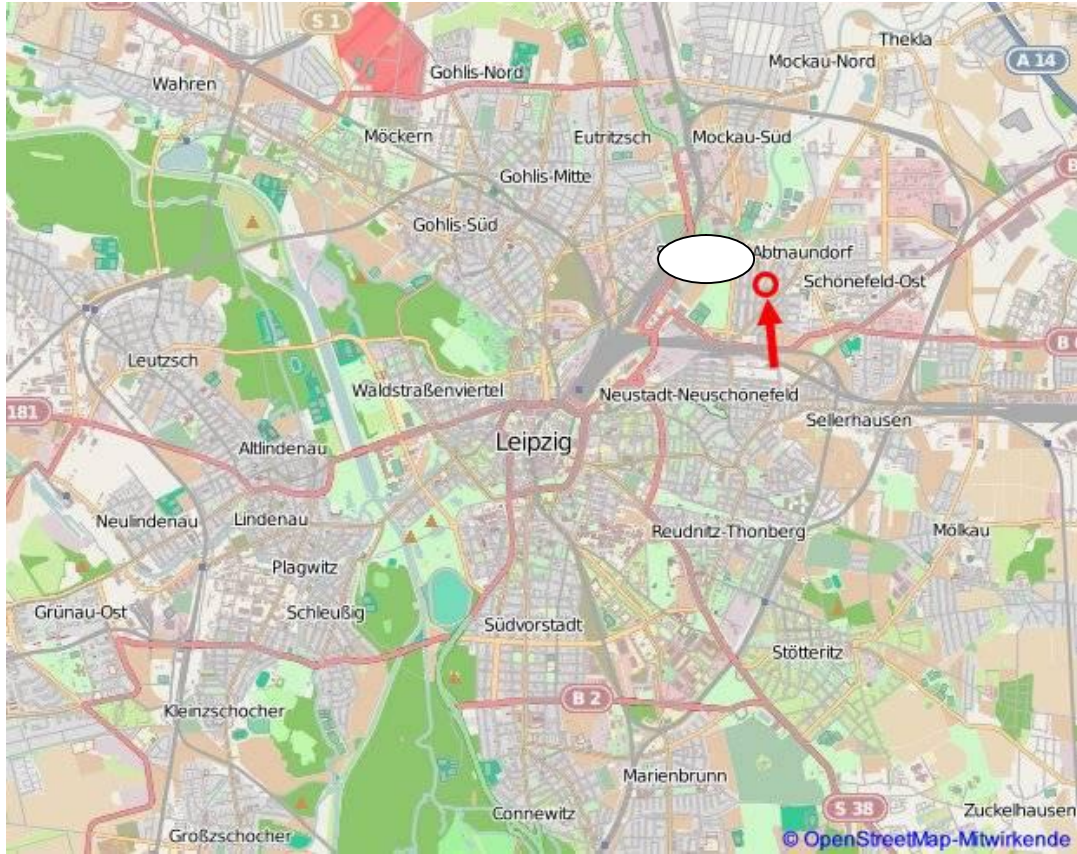
Anlage C: Grundrisse, Skizzen, Berechnungen

Anlage D: Fotodokumentation

### Anmerkung:

Der erweiterte vertrauliche Anlagenteil E-I wird dem Gericht in einem gesonderten Anschreiben zur Verfügung gestellt.

## Anlage A: Lage des Bewertungsobjektes (Kartenauszüge)



Lage innerhalb des Stadtgebietes von Leipzig<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bezug: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

Die Kartenausschnitte dienen zur groben Orientierung.

Eine Haftung für Fehler oder Unvollständigkeit des Kartenmaterials wird nicht übernommen.

**Anlage B: Katastrerauszüge, Lagepläne**



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen  
 Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Auszug aus der Liegenschaftskarte



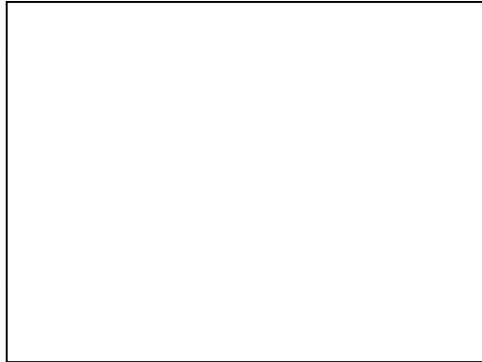
Maßstab: 1: 1000  
 Auszug vom: 12.10.2012

- Hinweise:
1. Benutzung der Daten des Liegenschaftskatasters nach Maßgabe des § 13 SachsVermKatG.
  2. Der Auszug aus der Liegenschaftskarte ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen, nicht geeignet.
  3. Gebäude, deren Umring mit Strichlinie dargestellt ist, wurden auf der Grundlage von Luftbilderzeugnissen erfasst.

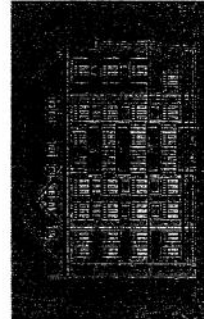


Auszug aus der Liegenschaftskarte

# Anlage C: Grundrisse, Skizzen, Berechnungen



Architekt:



## Abgeschlossenheit

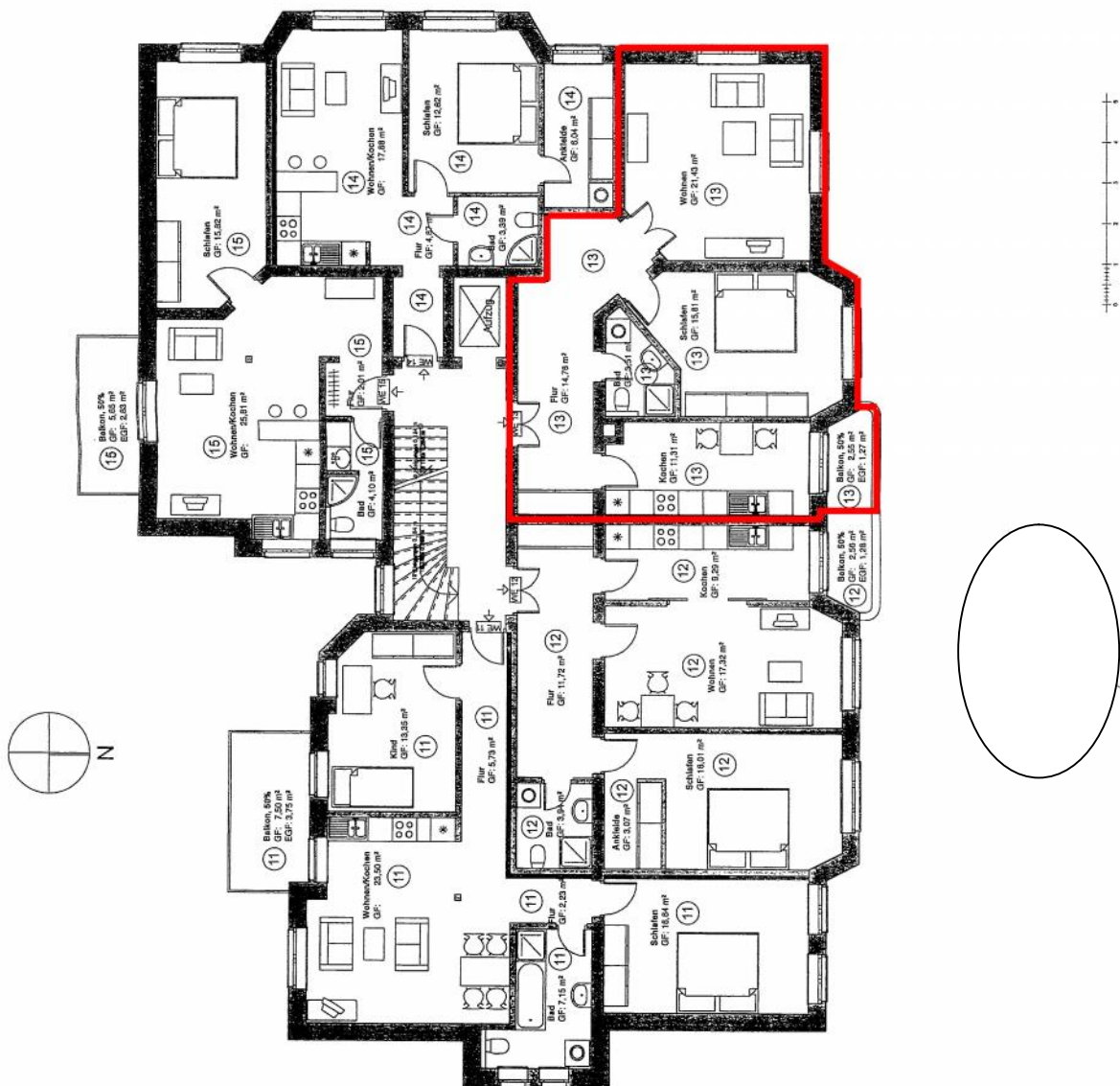
2. Obergeschoss

28.09.2007

Seite 4

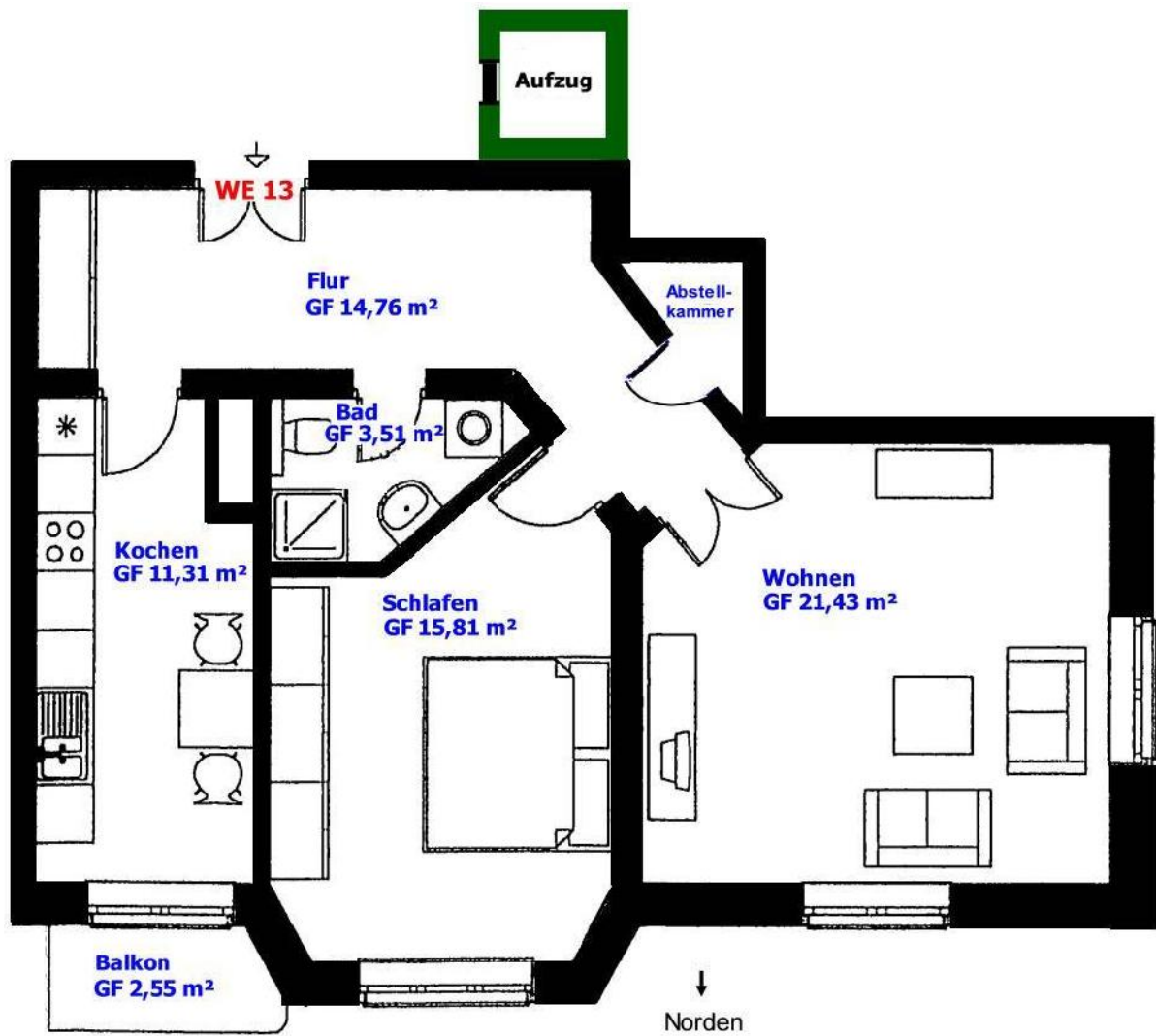
M 1 : 100

Sämtliche Masse sind am Bau zu prüfen!  
Nicht zur Ausführung bestimmt!

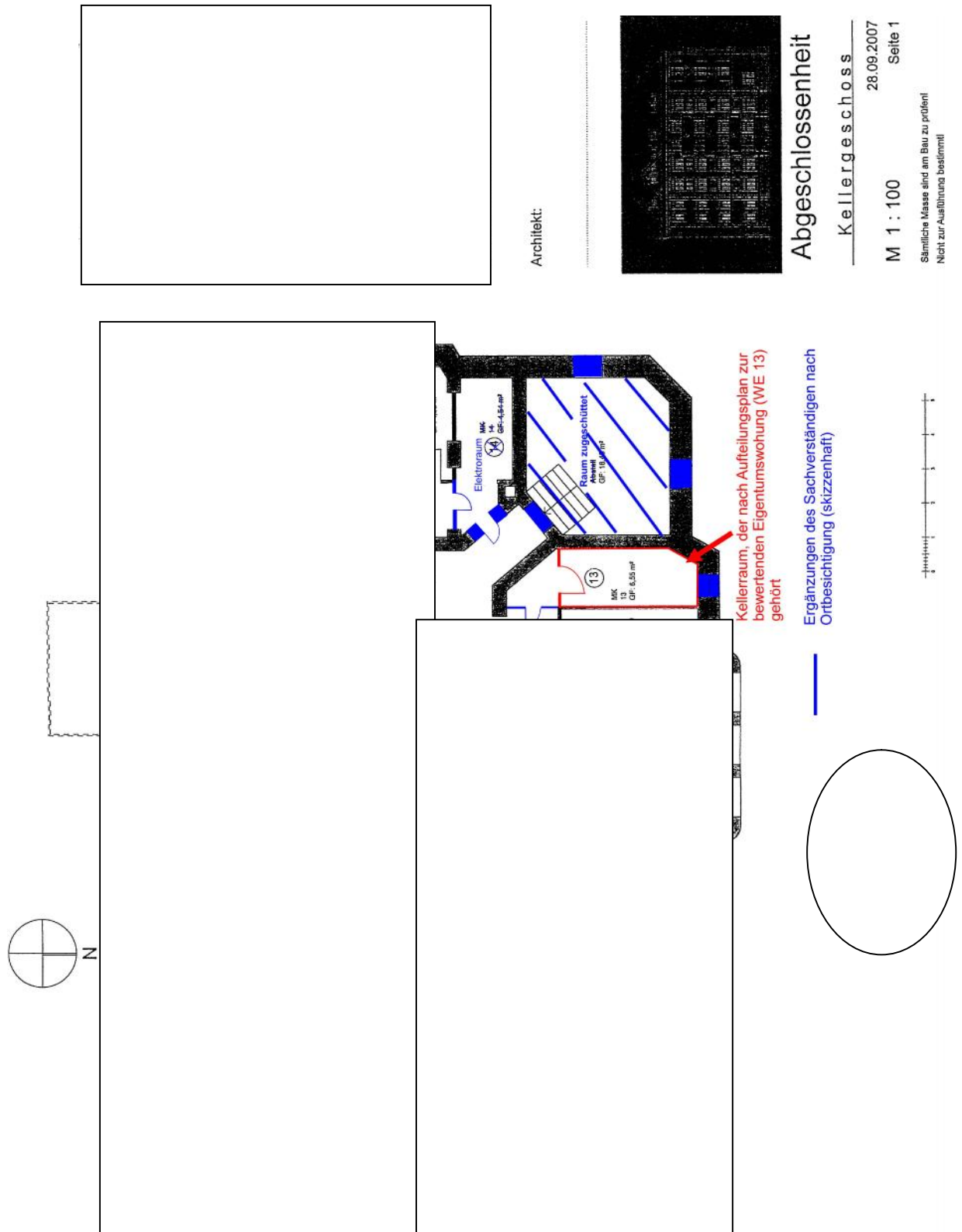


Grundriss 2. Obergeschosses<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Unmaßstäblich, Wohnbereich von WE Nr. 13 ist rot umrahmt

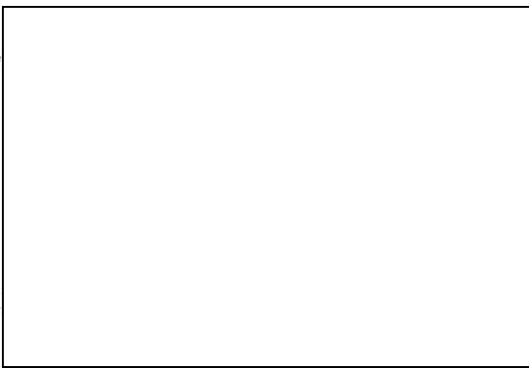
Grundriss-Skizze<sup>3</sup> (Wohnung WE Nr. 13)

<sup>3</sup> unmaßstäblich



Grundriss des Kellergeschosses und Lage des zu WE 13 gehörenden Kellerraums<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Unmaßstäblich, mit skizzenhaften Ergänzungen des Sachverständigen



Architekt:

.....



### Abgeschlossenheit

Kellergeschoss

28.09.2007

Seite 1

M 1 : 100


Sämtliche Masse sind am Bau zu prüfen  
Nicht zur Ausführung bestimmt!

## Anlage D: Fotodokumentation



Blick auf die südliche Hausfront (Hofseite)



Hofeinfahrt von der  Straße aus



Hofansicht





Blick in die  Straße, Richtung Westen

Blick in die  Straße, Richtung Osten



Blick in die  Straße, Richtung Süden



Blick in die  Straße, Richtung Norden



Treppenhaus

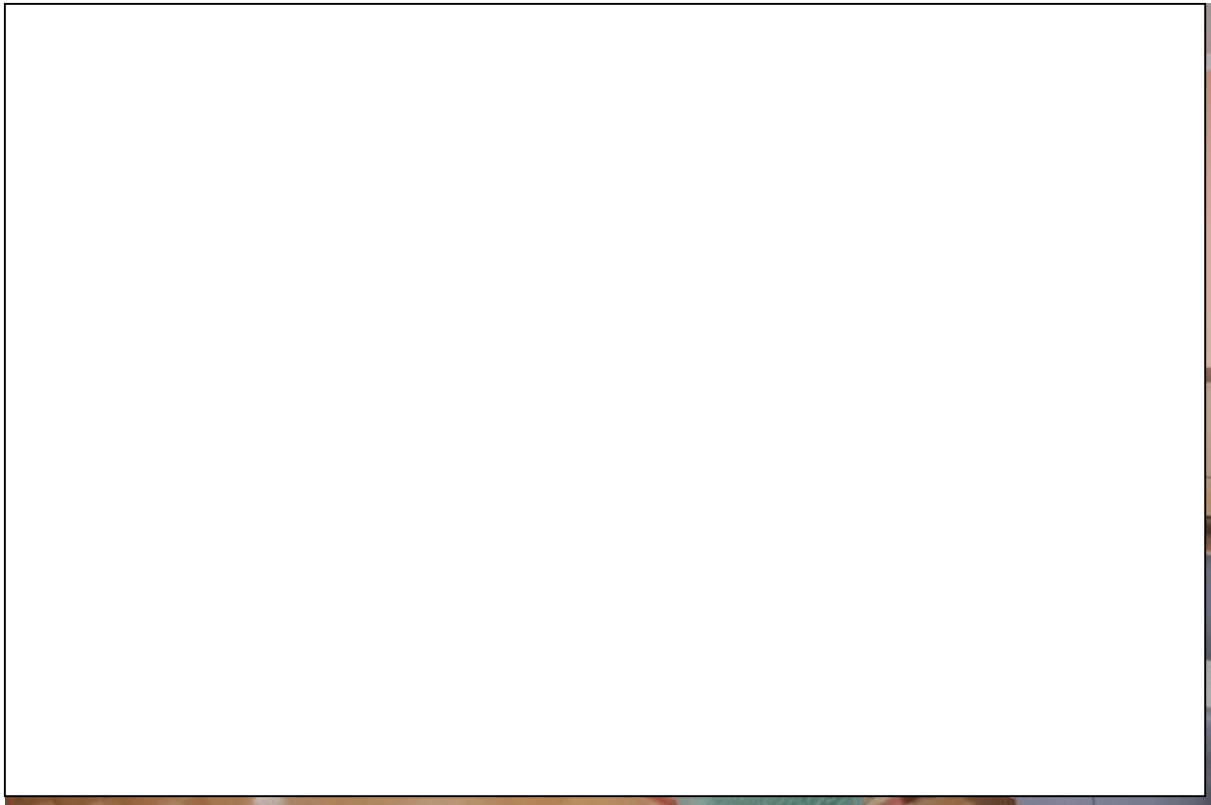


Fahrstuhl neben dem Eingang zur Wohnung

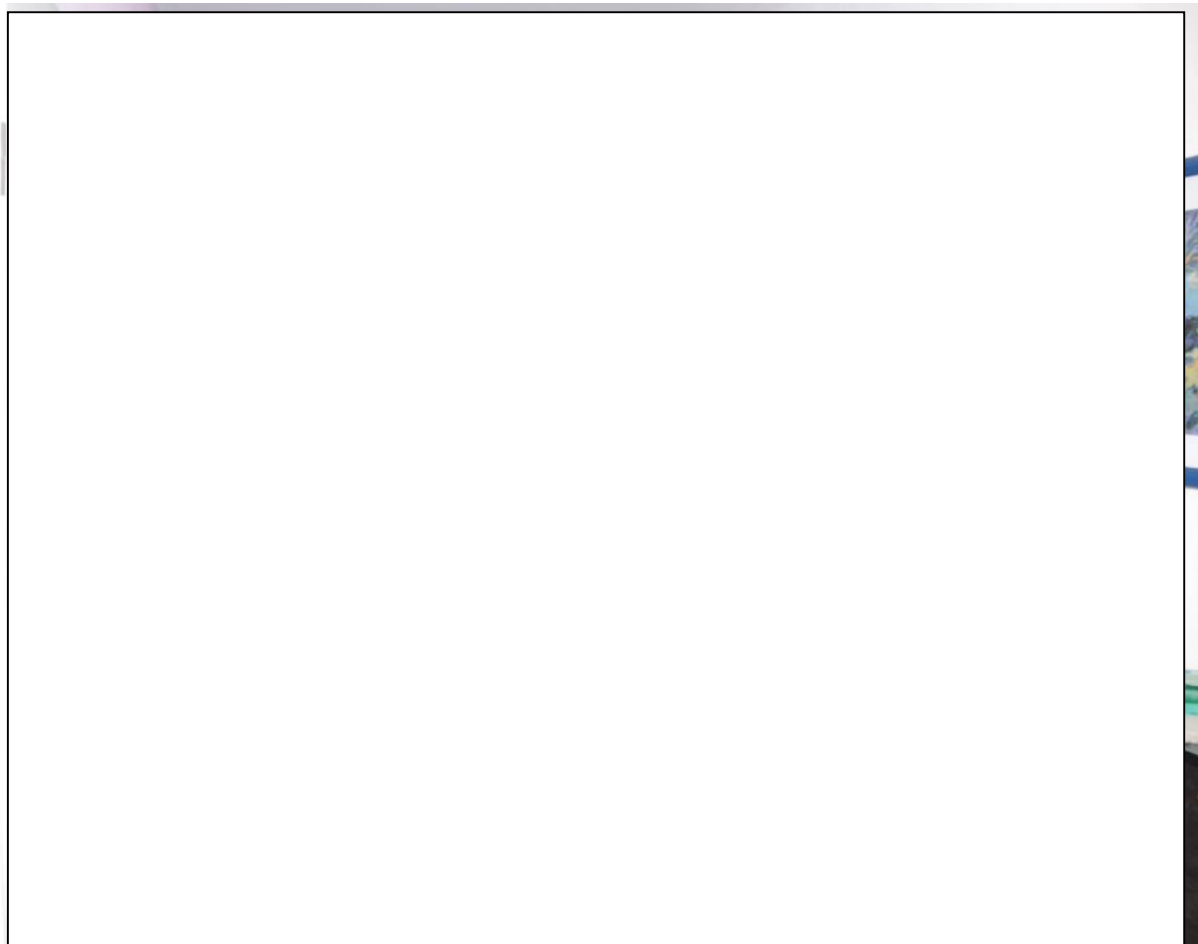


Stilelemente des Treppenhauses





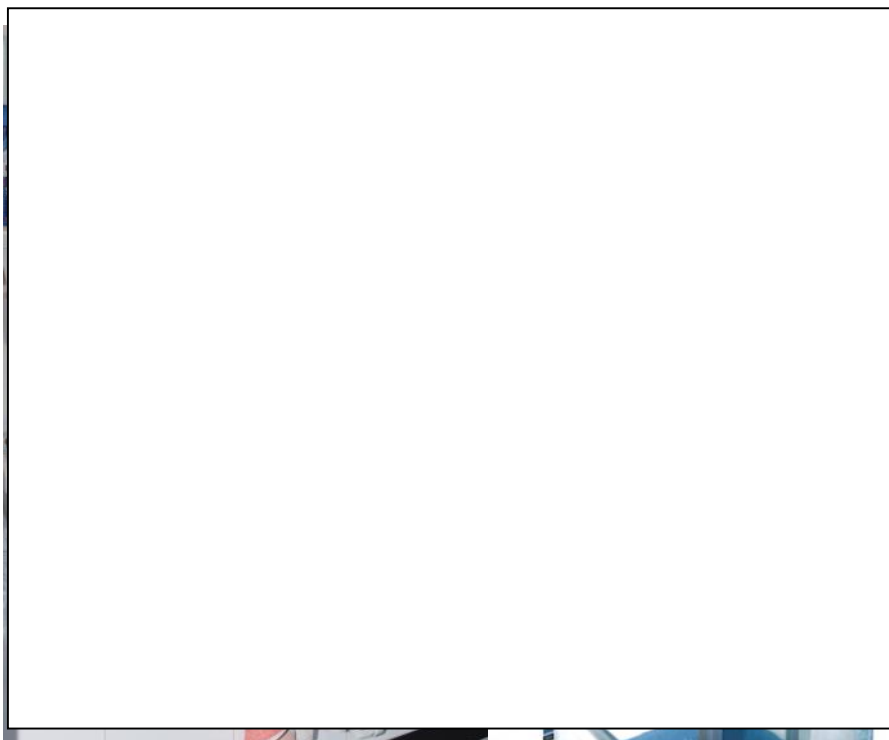
Wohnzimmer



Flur



Küche mit Blick zum Balkon



Bad mit Dusche



Zur Eigentumswohnung gehörender Kellerraum<sup>5</sup>



Fahrradkeller

<sup>5</sup> fehlende Verputzung



abgelöste Farbschicht am Hauseingang



Farbgebung einer Ausbesserungsstelle an der Außenfassade



Feuchtigkeitsflecken im Keller



Riss im Putz der Balkonmuer (WE Nr. 13)



Risse im Balkonfußboden (WE Nr. 13)