Sachverständigenbüro Hörrmann

Geschäftsbereich der Hörrmann GmbH

**Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude**

Hörrmann GmbH, Geschäftsführer Ralf Adam · Roy La Salvia, Amtsgericht Stendal HRB 15712
Sitz: Lindenstraße 15, 06749 Bitterfeld-Wolfen – Zweigniederlassung: Transval 30, 04420 Markranstädt
Telefon: 03493 43111, Fax: 03493 43145, E-Mail: info@sv-zvw.de

Bitterfeld-Wolfen, 18.04.2026
Gutachten-Nr.: H/3621/25
2+1 Ausfertigungen
+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
i. V. m. § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz**



**unbebautes Grundstück und Grundstück mit Garagen
Schkeuditzer Straße 41, 39
04420 Markranstädt**

**Grundbuch von Markranstädt (Grundbuchamt Borna),
jeweils Gemarkung Markranstädt
- Blatt 142, BV Nr. 1: Flurstücke 297/2 und 297/1 zur Größe von 230 m²
- Blatt 143, BV Nr. 1: Flurstücke 296/1 und 296/2 zur Größe von 160 m²
mithin zur Gesamtgröße von 390 m²**

Amtsgericht Leipzig, Geschäfts-Nr.: 456 K 117/25

Wertermittlungsstichtag: 22.10.2025

Einzelverkehrswert Blatt 142: 40.000 €

Einzelverkehrswert Blatt 143: 18.000 €

Gesamtverkehrswert als Einheit: 62.500 €

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Roy La Salvia
Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung
von der IK Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

- **Kurzbeschreibung**

Im vorliegenden Fall kann unter Verweis auf Ziffer 1.4 – *zu den Verkehrswerten* lediglich eine überschlägige Schätzung der Verkehrswerte, auf der Grundlage einer äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zu den Grundstücken und zur Bebauung, erfolgen. Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt somit ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen und Auskünften abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Markranstädt (Grundbuchamt Borna)
  - Blatt 142, BV Nr. 1: Gemarkung Markranstädt, Flurstücke 297/2 (3 m²) und 297/1 (227 m²) zur Größe von 230 m²
  - Blatt 143, BV Nr. 1:Gemarkung Markranstädt, Flurstücke 296/1 (45 m²) und 296/2 (115 m²) zur Größe von 160 m²

  mithin zur Gesamtgröße von 390 m²
- Objektart: unbebautes Grundstück (Blatt 142) und Grundstück mit Garagen (Blatt 143)
- Lage: Schkeuditzer Straße 41, 39 in 04420 Markranstädt;
  in zentraler Lage der Kernstadt von Markranstädt belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse, S-Bahn, Eisenbahn) und die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; in Ansehung der Immissionsbelastung Einschätzung als einfache Wohnlage bzw. Einschätzung als sog. 2b-Geschäftslage, d. h. außerhalb Geschäftskern/Zentrumsgebiet an einer stark befahrenen Straße
- Bebauung: Blatt 142: unbebaut
  Garagen auf Blatt 143: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; Mauerwerksbauweise; Fassade teilweise verputzt und gestrichen bzw. aus Klinkersichtmauerwerk; vermutlich Baujahr um 1987, ohne maßgebliche Modernisierungen; Angaben zur Nutzbarkeit sind nach dem äußeren Anschein nicht möglich
- Erschließung: Anliegerstraßen „Schkeuditzer Straße“ (nordöstlich an Blatt 142 und Blatt 143 angrenzend) als Durchgangsstraße (Bundesstraße B186) und „Promenadenring“ (nördlich an Blatt 142 angrenzend) als Ausfallstraße jeweils mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster bzw. Natursteinpflaster, z. T. Grünstreifen, Straßenbeleuchtung sowie Geh-/ Radweg „Am Hoßgraben“ (westlich an Blatt 143 angrenzend) mit Betonplatten befestigt, beidseitig Grünstreifen mit Bäumen und Büschen, Wegebeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang „Promenadenring“ in begrenztem Umfang am Straßenrand und in Parktaschen; auf dem augenscheinlich nicht befahrbaren Grundstück Blatt 142 keine Stellplätze und auf dem befahrbaren Grundstück Blatt 143 drei Pkw-Garagen; jeweils in den Anliegerstraßen und dem Geh-/ Radweg Versorgungsleitungen für Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser, Fäkalien und Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation in den Anliegerstraßen

- Nutzung: Blatt 142: das unbebaute Grundstück ist nach äußerem Anschein überwiegend ungenutzt; im nordöstlichen Grundstücksbereich erfolgt eine Nutzung zu Werbezwecken, wofür ein Vertrag zur Errichtung und Bewirtschaftung einer beleuchteten Sandwichtafel mit zwei Werbeflächen besteht
  Blatt 143: das mit drei Garagen bebaute Grundstück ist nach äußerem Anschein vermutlich seit mehreren Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend

- **Zusammenstellung der wesentlichen Werte** (üblich gerundet)

	Blatt 142	**Blatt 143**	**als Einheit**
- Bodenwerte (Ziffer 6):	40.000 €	15.000 €	60.000 €
- Vergleichswerte (Ziffer 7):	40.000 €	18.000 €	62.500 €
- Verkehrswerte (Ziffer 8):	40.000 €	18.000 €	62.500 €
- Werteinfluss Lasten etc. (Ziffer 9):	-----	-----	-----
- Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10):	-----	-----	-----

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse 2
Inhaltsverzeichnis 3
Anlagenverzeichnis 4

1 Vorbemerkungen 5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens 5
1.2 Inaugenscheinnahme 5
1.3 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 5
1.4 Besonderheiten 5

2 Rechtliche Gegebenheiten 7
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster 7
2.2 Rechte 8
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte 8
2.4 Baulasten 8
2.5 Bauplanungsrecht 8
2.6 Bauordnungsrecht 9
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen 10
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand 10
2.9 Entwicklungszustand 10
2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes 11
2.11 Mieter/Pächter/Nutzer 11
2.12 Grundstücksverwaltung 12

3 Grundstücksbeschreibung ... 12
3.1 Lage und Lagebeurteilung ... 12
3.2 Beschaffenheit ... 14
3.3 Art der baulichen Nutzung ... 15
3.4 Maß der baulichen Nutzung ... 15
4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen ... 16
4.1 Hauptbebauung ... 16
4.2 Nebengebäude ... 16
4.3 Außen- und sonstige Anlagen ... 16
5 Wertermittlung ... 17
5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB ... 17
5.2 Wertermittlungsgrundlagen ... 17
5.3 Wertermittlungsverfahren ... 17
5.4 Wertermittlung im konkreten Fall ... 18
6 Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV ... 19
7 Vergleichswertermittlung i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV ... 20
8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte ... 22
9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen ... 22
10 Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum ... 22
11 Verkehrswert (Marktwert) ... 24
Urheberschutz ... 24
Ausfertigung ... 25
Beigezogene Unterlagen ... 25
Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung ... 25

Anlagenverzeichnis

	Seitenanzahl
- Fotodokumentation mit 2 Fotos	1
- Auszug aus der Liegenschaftskarte	2

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung des Verkehrswertgutachtens erfolgte durch das Zwangsversteigerungsgericht beim Amtsgericht Leipzig.

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren soll ein schriftliches Verkehrswertgutachten, für die auf dem Deckblatt näher bezeichneten, Wertermittlungsobjekte erstattet werden.

1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 22.10.2025 ermittelt.

Die Gläubigerin verzichtete auf eine Teilnahme an der Inaugenscheinnahme.

Trotz ordnungsgemäßer Ladung zum Termin der Inaugenscheinnahme wurde der Grundstückseigentümer bzw. ein Vertreter nicht angetroffen, so dass die Grundstücke und die ggf. vorhandene Bebauung nur von umliegenden Verkehrsflächen aus eingeschränkt besichtigt werden konnten.

Der schriftlichen Aufforderung zur Abstimmung eines zweiten Termins, bei dem der für eine detaillierte Inaugenscheinnahme erforderliche Zutritt zu den Grundstücken und in die Bebauung verschafft wird, kam der Eigentümer nicht nach. Darüber hinaus waren weitere Recherchen zu weiteren Personen (z. B. Garagennutzer), die ggf. Zutritt gewähren können fruchtlos, so dass die Gutachtenerstattung nunmehr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die einsehbaren örtlichen Gegebenheiten einschließlich der erkennbaren Bebauung und der Bauzustände wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahme unter Mitwirkung eines Erfüllungsgehilfen – soweit möglich – per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert. Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Baustoff- und Altlastenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Anlagen nicht durchgeführt wurden.

Vom Gericht, den Verfahrensbeteiligten und von Dritten beigezogene Dokumente und Unterlagen wurden ausgewertet, ggf. dem Gutachten beigefügt oder abschließend archiviert.

1.3 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Der 22.10.2025 als Tag der äußeren Inaugenscheinnahme entspricht dem Wertermittlungsstichtag (WST). Dieser ist identisch mit dem Qualitätsstichtag.

1.4 Besonderheiten

• zu ggf. erforderlichen Einschätzungen und Beurteilungen

Zur sachgerechten Gutachtenerstattung sind ggf. Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die

zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden.

Sollte das Gericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

• zu den Wertermittlungen

Gemäß Sachverständigenbestellungsbeschluss erstreckt sich der Gutachtenauftrag auf insgesamt zwei Grundstücke, die im Grundbuch von Markranstädt Blatt 142 und Blatt 143 separat gebucht sind und wofür ein Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet wurde (vgl. Ziffer 2.1). Auftragsgemäß erfolgt eine **zusammengefasste Gutachtenerstattung für die beiden Wertermittlungsobjekte**.

In Ansehung der separaten Buchung im Grundbuch werden zur Unterscheidung die folgenden Bezeichnungen verwandt:

- Blatt 142 für das unbebaute Grundstück Grundbuch von Markranstädt Blatt 142, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Markranstädt, Flurstück 297/2 zu 3 m² und Flurstück 297/1 zu 227 m², mithin zur Größe von 230 m²
- Blatt 143 für das mit Garagen bebaute Grundstück Grundbuch von Markranstädt Blatt 143, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Markranstädt, Flurstück 296/1 zu 45 m² und Flurstück 296/2 zu 115 m², mithin zur Größe von 160 m²

Auftragsbedingt werden hierfür folgende Verkehrswerte abgeleitet:

- jeweils Einzelverkehrswert für die beiden Grundstücke
- Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der beiden Grundstücke

Falls nicht ausdrücklich anders angegeben, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen, jeweils auf die beiden Wertermittlungsobjekte gleichermaßen.

• zu den Verkehrswerten

Durch den Eigentümer wurde der Zutritt zu den Grundstücken und die ggf. vorhandene Bebauung nicht ermöglicht (vgl. Ziffer 1.2), so dass diese nur von anliegenden Verkehrsflächen aus besichtigt werden konnten. Durch den Eigentümer wurden auch keine Unterlagen bzw. Auskünfte beigebracht und der Gläubigerin liegen auch keine wertermittlungsrelevanten grundstücksbezogenen Unterlagen vor.

Die Wertermittlungen erfolgen nunmehr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme unter Ansatz sachgerechter Annahmen und Risikobeurteilungen, insbesondere auf der Grundlage der eingeholten bzw. erhaltenen Auskünfte und Unterlagen.

Ausgehend von diesen hier wesentlichen Einschränkungen, verbleibt unter Abwägung der sehr wenigen selbst erheb- bzw. prüfbaren Anknüpfungstatsachen für die abschließende **Ausweisung der Verkehrswerte nur Schätzungen** nach dem äußeren Augenschein unter Hinzuziehung der extern erhaltenen Daten, Unterlagen und sonstigen Angaben, hier jedoch letztlich auch aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen (unabhängig von dem nachfolgend üblicherweise verwendeten Begriff „Wertermittlung“).

Aufgrund der erheblichen Anzahl von Annahmen in den angewandten Wertermittlungsalgorithmen kann von mir eine übliche Nachvollziehbarkeit der ermittelten Werte nicht zugesichert werden. Maßgebend hierfür ist, dass eine hinreichende Erhebung bzw. Überprüfung der notwendigen Anknüpfungstatsachen nicht möglich war.

Für den Fall, dass mir nachträglich ein vollumfänglicher Zutritt zu den Grundstücken und in die Bebauung zugesichert wird, bin ich auf Weisung des Zwangsversteigerungsgerichtes gern bereit eine entgeltliche Weiterung dieses Gutachtens auf der Grundlage einer detaillierten Inaugenscheinnahme vorzunehmen.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Um den Inhalt dieses Gutachtens nicht zu überfrachten, erfolgt lediglich eine verkürzte und sinngemäße Wiedergabe der maßgeblichen Eintragungen aus den vorliegenden Grundbuchauszügen vom 29.08.2025. Im Zwangsversteigerungstermin liegen dann die aktuellen Grundbuchauszüge vor.

• Deckblätter

Amtsgericht/ Grundbuchamt:	Borna
Grundbuch von:	Markranstädt
Blätter:	142 und 143

• Bestandsverzeichnisse

Blatt	*lfd. Nr.*	*Gemarkung*	*Flurstück*	*Wirtschaftsart und Lage*	*Größe*
142	1	Markranstädt	297/2	Schkeuditzer Straße Verkehrsfläche	3 m²
	1	Markranstädt	297/1	Schkeuditzer Straße 41 Erholungsfläche	227 m²
143	1	Markranstädt	296/1	Erholungsfläche	45 m²
	1	Markranstädt	296/2	Schkeuditzer Straße 39 Erholungsfläche	115 m²

• Erste Abteilungen: Eigentümer

Wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht wiedergegeben.

• Zweite Abteilungen: Lasten und Beschränkungen

- **Blatt 142 und Blatt 143** jeweils lfd. Nr. 4, bzgl. Bestandsverzeichnis Nr. 1:
  Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 117/25); eingetragen am 21.05.2025.

• Dritte Abteilungen: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht wiedergegeben.

Im Normalfall einer Wertermittlung sind Eintragungen hier ohne Bedeutung für den Verkehrswert. Die ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Zwangsversteigerungsgericht gewürdigt und bleiben demzufolge generell unberücksichtigt.

Maßgebliche Abweichungen nach tatsächlichen Verhältnissen oder aufgrund einer Neuordnung in Grundstücksformen und Grundstücksgrößen sowie zu den Angaben in den vorliegenden Grundbuchauszügen sind wenig wahrscheinlich, können jedoch ohne Grenzfeststellung, die

nicht Gegenstand dieses Auftrages ist, nicht ausgeschlossen werden. Derartige Abweichungen wurden jedoch nicht bekannt bzw. nach äußerem Anschein nicht festgestellt.

Lediglich rein vorsorglich erfolgt der Hinweis, dass das Grundstück Blatt 143 über die gesamte Breite entlang der „Schkeuditzer Straße“ durch Garagen bebaut ist, die in der Liegenschaftskarte nicht dargestellt sind (vgl. Anlage). Ob diese Garagen der Pflicht zur Erfassung im Liegenschaftskataster gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz unterliegen, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Ausgehend von den vorliegenden Bauakten, wonach diese Garagen vermutlich bereits um 1987 errichtet wurden (vgl. Ziffer 2.6), ist m. E. noch keine dahingehende Pflicht zu vermuten, so dass hieraus für die Wertermittlungen noch keine Berücksichtigung angezeigt ist.

2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte

Eine Berücksichtigung wertbeeinflussender, dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen ist bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren regelmäßig nicht erforderlich, da die Werte dahingehend fiktiv unbelastet ausgewiesen werden. Vielmehr werden ggf. festzustellende Werteinflüsse separat ermittelt und ausgewiesen (vgl. Ziffer 9).

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Lasten/Beschränkungen (vgl. Ziffer 2.1)

- Abt. II/4: Zwangsversteigerungsvermerke: ohne Werteinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.4 Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft der zuständigen Fachbehörde sind für die Grundstücke keine Baulasten eingetragen.

2.5 Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

- jeweils vollständig innerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (hier: gemischte Baufläche)
- nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, somit Bauplanungsrecht vermutlich gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), wobei eine abschließende Prüfung ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der konkreten Beantragung einer Baugenehmigung bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen kann, deren Beantragung jedoch nicht Gegenstand des Auftrages ist

- Lage nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Satzungen (z. B. Sanierungssatzung bzw. Sanierungsgebiet, Innenbereichs-, Erhaltungs-, Entwicklungs-, Gestaltungssatzung) bzw. eines Bodenordnungsverfahrens
- Berührung natur- und wasserschutzrechtlicher Belange[1] allenfalls aufgrund der ortsüblichen Lage im Geltungsbereich einer Gehölzschutzsatzung
- bei den auf dem Grundstück Blatt 143 befindlichen Garagen handelt es sich um kein Kulturdenkmal i. S. d. § 2 SächsDSchG, jedoch befinden sich die Grundstücke im Umfeld mehrerer Einzeldenkmale (Umgebungsschutzbereich von Baudenkmalen)[2] sowie innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes, so dass noch ortsübliche bzw. noch nicht unübliche Einschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes bestehen (auch aufgrund der Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung z. B. für bauliche Maßnahmen)

2.6 Bauordnungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des tatsächlichen Gebäudebestandes zum WST kann ausschließlich durch die zuständige Baubehörde erfolgen.

Durch den Grundstückseigentümer wurden keine Bauakten beigebracht und der Gläubigerin sowie dem Kreisarchiv des Landkreises Leipzig liegen keine grundstücksbezogenen Bauakten vor.

Die zugehörigen Bauakten beim Bauordnungsamt des Landkreises Leipzig wurden zur Verfügung gestellt und die zugehörigen Bauakten beim Archiv der Stadt Markranstädt wurden am 19.02.2026 eingesehen, wobei insbesondere die folgenden Unterlagen festgestellt wurden:

• Blatt 142

- zu Neu- und Umbauten eines Wohnhauses und von Nebengebäuden aus den Jahren 1881, 1882, 1887, 1891, 1901 und 1963, die nach äußerem Anschein aktuell nicht mehr vorhanden sind
- Anweisung zum Abbruch von Nebengebäuden vom 29.12.1947, was vermutlich auch erfolgt ist
- „Nutzungsänderung -Gewerberaum in Spiel- und Freizeitcenter“ mit Baugenehmigung vom 25.08.1992 (Nr. C0297/91), wobei das Gebäude aktuell nicht mehr vorhanden ist
- „Abbruch Vorderhaus und Hinterhaus“ mit Abbruchgenehmigung vom 09.02.2001 (Nr. W0000617), was vermutlich auch 2001 erfolgt ist
- „1 beleuchtete Sandwichtafel (= 2 Werbetafeln)“ mit Baugenehmigung vom 22.09.2003 (Nr. W0300242), die aktuell auch vorhanden ist

• Blatt 143

- zum Neubau von Nebengebäuden aus den Jahren 1886, 1888 und 1898, die nach äußerem Anschein aktuell nicht mehr vorhanden sind
- zum Abbruch des Wohnhauses aus den Jahren 1985 und 1986, was vermutlich auch 1986 erfolgt ist
- zum Neubau von drei Garagen mit Prüfbescheiden vom 21.06.1987 und Zustimmungen vom 01.07.1987 (Nrn. P-66/87, P-67/87, P-68/87), die aktuell auch vorhanden sind

[1] Vgl. z. B. Freistaat Sachsen mit der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) im Internet unter (zuletzt abgerufen 08.04.2026):
https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/

[2] Vgl. Landesamt für Denkmalpflege in Sachsen im Internet unter (zuletzt abgerufen 08.04.2026):
https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalliste_Sachsen.aspx

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten wird für die Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der nach äußerem Anschein vorhandenen Werbetafeln (Blatt 142) bzw. Garagen (Blatt 143) unterstellt, da beim zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Leipzig zum 22.01.2026 keine aktuellen Bauakten vorhanden sind. Dementsprechend bestehen zu diesem Zeitpunkt auch keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen, die m. E. nach dem äußeren Anschein auch nicht zu erwarten sind.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß vorliegenden Unterlagen, Auskünften der örtlichen Ver-/ Entsorgungsträger und eigener Beurteilung:

- als Einzel- und Gesamtgrundstücke ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die Anliegerstraßen „Schkeuditzer Straße“ (nordöstlich an Blatt 142 und Blatt 143 angrenzend) und „Promenadenring“ (nördlich an Blatt 142 angrenzend) sowie den Geh-/ Radweg „Am Hoßgraben“ (westlich an Blatt 143 angrenzend) als öffentliche Verkehrsflächen
- Anliegerstraßen: „Schkeuditzer Straße“ als Durchgangsstraße (Bundesstraße B186) und „Promenadenring“ als Ausfallstraße jeweils mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster bzw. Natursteinpflaster, z. T. Grünstreifen, Straßenbeleuchtung
- Geh-/ Radweg: „Am Hoßgraben“ mit Betonplatten befestigt, beidseitig Grünstreifen mit Bäumen und Büschen, Wegebeleuchtung
- Versorgung: jeweils in den Anliegerstraßen und dem Geh-/ Radweg Versorgungsleitungen für Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation
- Entsorgung: Schmutzwasser, Fäkalien und Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation in den Anliegerstraßen

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

- keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB
- keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 27 SächsKAG
- bei einer Nutzung der beiden Grundstücke zu Wohn- und/oder Gewerbezwecken besteht u. U. das Erfordernis zur Reaktivierung bzw. Neuherstellung der Anschlüsse an die Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsmedien (vgl. Ziffer 2.7), woraus Kosten zu erwarten stehen (z. B. als Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungen, Herstellungsbeiträge), was für die Baulandgrundstücke als Erschließungsgrad im Rahmen der Bodenwertermittlungen zu berücksichtigen ist (vgl. Ziffer 6)
- weitere offene bzw. zu erwartende Abgaben wurden nicht bekannt

2.9 Entwicklungszustand

Eine abschließende Prüfung der nachstehenden Einschätzungen kann ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen, deren Beantragung jedoch nicht Gegenstand des Auftrages ist. Darüber hinaus sind für die Beantragung eines Bauantrages/ einer Bauvoranfrage auch grundsätzlich konkrete Konzepte

hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung erforderlich, deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

• Einzelgrundstück Blatt 142

Es handelt sich bei dem unbebauten Einzelgrundstück Blatt 142 um baureifes Land (Bauland) i. S. des § 3 Abs. 4 ImmoWertV, für das aufgrund Form, Größe und Abmessungen (vgl. Ziffer 3.2) eine bauliche Nutzung mit einer ortsüblichen Hauptbebauung (z. B. Ein-/ Mehrfamilienhaus, Wohn-/ Geschäftshaus), unter Beachtung des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB, m. E. mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann.

• Einzelgrundstück Blatt 143

Es handelt sich bei dem mit drei Garagen bebauten Einzelgrundstück Blatt 143 um eine Arrondierungsfläche i. S. einer sonstigen Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, für die aufgrund der Form, Größe und Abmessungen (vgl. Ziffer 3.2) eine alleinige bauliche Nutzung mit einer ortsüblichen Hauptbebauung (z. B. Ein-/ Mehrfamilienhaus, Wohn-/ Geschäftshaus), unter Beachtung erforderlicher Abstandsflächen i. V. m. dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB, m. E. mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

• Gesamtgrundstück

Es handelt sich bei dem teilweise bebauten Gesamtgrundstück als wirtschaftliche Einheit der Einzelgrundstücke Blatt 142 und Blatt 143 um baureifes Land (Bauland) i. S. des § 3 Abs. 4 ImmoWertV, für das aufgrund Form, Größe und Abmessungen (vgl. Ziffer 3.2) eine bauliche Nutzung mit einer ortsüblichen Hauptbebauung (z. B. Ein-/ Mehrfamilienhaus, Wohn-/ Geschäftshaus), unter Beachtung des Einfügungsgebotes gemäß § 34 BauGB, m. E. mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann.

2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes

Gemäß vorliegender Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

- die Grundstücke sind nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast im Sächsischen Altlastenkataster erfasst
- diesseits nach äußerem Anschein auch kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen

Daher ist für die Wertermittlungen von einem unbelasteten Zustand des Grund und Bodens bzw. von Altlastenfreiheit auszugehen, wofür ohne weitergehende Untersuchung, die jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist, keine Gewähr übernommen werden kann.

2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

Auskünfte zu Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen wurden durch den Grundstückseigentümer nicht erteilt, so dass die nachstehenden Ausführungen auf der Grundlage des äußeren Anscheins i. V. m. erhaltenen Auskünften der Gläubigerin und der Nutzerin erfolgen:

• Einzelgrundstück Blatt 142

- das unbebaute Grundstück ist nach äußerem Anschein überwiegend ungenutzt
- im nordöstlichen Grundstücksbereich erfolgt eine Nutzung zu Werbezwecken, wofür durch die Nutzerin ein unbefristeter Vertrag zur Errichtung und Bewirtschaftung einer beleuchteten Sandwichtafel mit zwei Werbeflächen beigebracht wurde

- für die am straßenseitigen Einfriedungszaun angebrachten Plakate wurden keine Nutzungsverhältnisse bekannt, so dass hier eine „wilde“ Werbenutzung einer Brache zu vermuten ist

• Einzelgrundstück Blatt 143

- das mit drei Garagen bebaute Grundstück ist nach äußerem Anschein vermutlich seit mehreren Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
- Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse sind nach äußerem Anschein nicht zu vermuten

2.12 Grundstücksverwaltung

Eine externe Grundstücksverwaltung wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

- Bundesland: Sachsen
- Kreis: Landkreis Leipzig
- Stadt/ Gemeinde: Stadt Markranstädt
- Einwohner: ca. 16.200; für die Stadt bis 2040 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung[3] auf ca. 16.800 Einwohner (untere Berechnungsvariante) bzw. auf ca. 17.600 Einwohner (obere Berechnungsvariante)
- Arbeitslosenquote: in 9/2025: im Landkreis Leipzig 6,0 %, in der angrenzenden Stadt Leipzig 8,6 % sowie dem angrenzenden Landkreis Nordsachsen 6,9 %, im Bundesland Sachsen 6,9 % und im Bundesgebiet 6,3 %[4]
- Kaufkraft: pro Kopf im Jahr 2025: im Landkreis Leipzig 29.273 € (Index 95,8), in der angrenzenden Stadt Leipzig 26.953 € (Index 88,2) sowie dem angrenzenden Landkreis Nordsachsen 27.851 € (Index 91,2), im Bundesland Sachsen 27.734 (Index 90,8) und im Bundesgebiet 30.555 € (Index 100,0)[5]
- Lage: westliche Landesgrenze des Freistaates Sachsen; ca. 175 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin, ca. 125 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden, ca. 30 km nordwestlich der Stadt Borna mit der Kreisverwaltung und westlich direkt an die Großstadt Leipzig angrenzend
- Verkehrslage: Bundesautobahnen A9 und A38 (jeweils unter 10 km); Bundesstraßen B87 und B186 (jeweils im Stadtgebiet verlaufend); das Projekt

[3] Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen im Internet unter (zuletzt abgerufen 07.04.2026): https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/bevoelkerungsvorausberechnung.html
[4] Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 07.04.2026): https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html
[5] Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 07.04.2026): https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html

		„Verlegung westl. Markranstädt“ der B 186 als Ortsumgehung für Markranstädt ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 als vordringlicher Bedarf eingestuft, wobei die Vorplanung seit 18.05.2013 läuft
-	Bahnanschluss:	Bahnhof Markranstädt am nördlichen Rand des Stadtzentrums
-	Flughafen:	internationale Verkehrsflughäfen Leipzig-Halle (ca. 20 km), Dresden (ca. 130 km) und Berlin-Brandenburg (ca. 185 km)
-	Hafen:	Industriehäfen an der Elbe in Torgau und in Dessau-Roßlau (jeweils ca. 70 km)
-	Infrastruktur:	Kleinstadt Markranstädt mit der angrenzenden Großstadt Leipzig mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangeboten, Ärzten, Krankenhäusern, Schulen, Sportstätten etc.; innerstädtischer ÖPNV (Stadtbusse) und Anbindung an das ÖPNV-Netz der Großstadt Leipzig (Busse, S-Bahn)
-	Objektlage:	in zentraler Lage der Kernstadt von Markranstädt belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse, S-Bahn, Eisenbahn) und die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung
-	Begrünung:	für eine innerörtliche Lage noch durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen und fußläufig erreichbare öffentliche Grünflächen und Landwirtschaftsflächen
-	Nachbarbebauung:	bereits heterogen mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern und bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern als Neubauten sowie sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten in offener und geschlossener Bauweise
-	Leerstand:	augenscheinlich noch kein maßgeblicher Leerstand in der Umgebung erkennbar
-	Kfz-Stellplätze:	entlang „Promenadenring“ in begrenztem Umfang am Straßenrand und in Parktaschen; auf dem augenscheinlich nicht befahrbaren Grundstück Blatt 142 keine Stellplätze und auf dem befahrbaren Grundstück Blatt 143 drei Pkw-Garagen
-	Hochwasser:	nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen und keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung bzw. Starkregengefahr[6]
-	Immissionen:[7]	dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; gemäß Lärmkartierungen des Freistaates Sachsen[8] keine maßgeblichen Immissionen durch den Flughafen Leipzig-Halle (auch nicht im Lärmschutzbereich belegen), dem „Promenadenring“ und „Am Hoßgraben“, jedoch deutlich erhöhte und bereits deutlich störende Verkehrsimmissionen aus der angrenzenden „Schkeuditzer Straße“, als Bundesstraße B186 (bis zu 74 dB(A) im Tag/Abend/ Nachtzeitraum (LDEN) bzw. bis zu 64 dB(A) nachts (Ln), auch durch

[6] Vgl. z. B. Freistaat Sachsen mit der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) im Internet unter (zuletzt abgerufen 07.04.2026):
https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/

[7] Vgl. auch Lärmaktionsplan der Stadt Markranstädt im Internet unter (zuletzt abgerufen 07.04.2026):
https://www.markranstaedt.de/de/laermaktionsplan.html

[8] Vgl. z. B. Freistaat Sachsen mit der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) im Internet unter (zuletzt abgerufen 07.04.2026):
https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/

einen beschrankten Bahnübergang in ca. 150 m Entfernung; eine Verlegung der Bundesstraße B186 ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 als vordringlicher Bedarf eingestuft, deren Umsetzung ist aber noch nicht absehbar (vgl. auch *Verkehrslage*)); gemäß Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes[9] in Teilbereichen bereits erhöhte jedoch noch nicht störende Immissionen aus Eisenbahnverkehr (keine maßgebliche Belastung im Tag/ Abend/ Nachtzeitraum (LDEN) bzw. bis zu 49 dB(A) nachts (LNight)

- aktuelle Lage: in Ansehung der Immissionsbelastung Einschätzung als einfache Wohnlage bzw. Einschätzung als sog. 2b-Geschäftslage, d. h. außerhalb Geschäftskern/Zentrumsgebiet an einer stark befahrenen Straße
- Prognose: Gesamtwirtschaft: *„Im Jahr 2025 dürfte die Wirtschaft in Ostdeutschland wie in Deutschland insgesamt kaum mehr als stagnieren. Im kommenden Jahr stimulieren finanzpolitische Impulse die Konjunktur. Deren Effekte dürften allerdings etwas schwächer ausfallen als in Deutschland insgesamt. Das Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) rechnet damit, dass die Expansionsrate der ostdeutschen Wirtschaft für das Jahr 2025 mit 0,3% leicht höher liegt als in Deutschland insgesamt (0,2%). In den beiden Folgejahren wird sie auf 1,1% respektive 1,2% anziehen, etwas weniger deutlich als im Westen.“*; [10] bzw. „*Die gewerbliche Wirtschaft im IHK-Bezirk Leipzig kann zum Jahresbeginn 2026 mit ihrer geschäftlichen Situation nicht zufrieden sein. Gegenüber der vorherigen Umfrage haben sich die aktuellen Befragungsergebnisse kaum verändert. Die Lage bleibt für einen Großteil der 518 an der Umfrage teilgenommenen Unternehmen angespannt und die Geschäftserwartungen lassen auch in den kommenden Monaten kaum Besserung erwarten. Der IHK-Geschäftsklima-Index stagniert weiter bei 105 Punkten.*“[11]
  Immobilienmarkt: in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen;[12] aktuell wird insgesamt eine stagnierende bis nur noch leicht steigende Preisentwicklung für sämtliche Immobilienarten auch im Einzugsbereich der Großstadt Leipzig prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Einzel- und Gesamtgrundstücke bereits unregelmäßig geschnitten (vgl. Anlage)
- Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nach äußerem Anschein nicht bekannt

[9] Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 07.04.2026): https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de

[10] Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 07.04.2026): https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/

[11] Vgl. Konjunkturreport zum Jahresbeginn der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 07.04.2026): https://www.leipzig.ihk.de/infos-fuer-unternehmen/themen/wirtschaft-regionales/konjunkturstatistik-wirtschaftsstatistik/konjunktur-standort-und-strukturberichte/die-konjunkturelle-entwicklung-im-ihk-bezirk-leipzig/konjunkturreport-ihk-zu-leipzig/#accordionsection-38617

[12] Vgl. Grundstückmarktberichte der Landkreise Leipzig und Nordsachsen sowie der Stadt Leipzig

- allerding ist der Darstellung des Abbruchvorgangs zum „Abbruch Vorderhaus und Hinterhaus“ auf Blatt 142 (vgl. Ziffer 2.6) zu entnehmen, dass ein Keller verfüllt werden soll, so dass unterirdische Bebauungsreste zumindest auf Blatt 142 vorhanden sein dürften, was auch für Blatt 143 nicht ausgeschlossen werden kann
- nach äußerem Anschein keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- maximale Grundstücksabmessungen:
  - Einzelgrundstück Blatt 142: ca. 22 m x 15 m
  - Einzelgrundstück Blatt 143: ca. 11 m x 31 m
  - Gesamtgrundstück: ca. 33 m x 31 m

3.3 Art der baulichen Nutzung

Eine abschließende Prüfung der nachstehenden Einschätzungen kann ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen, deren Beantragung jedoch nicht Gegenstand des Auftrages ist. Darüber hinaus sind für die Beantragung eines Bauantrages/ einer Bauvoranfrage auch grundsätzlich konkrete Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung erforderlich, deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

• Einzelgrundstück Blatt 142 und Gesamtgrundstück

Ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.5), dem eingeschätzten Entwicklungsstand (vgl. Ziffer 2.9), der vorhandenen Nachbarbebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das unbebaute Einzelgrundstück Blatt 142 und für das teilweise bebaute Gesamtgrundstück unter Anwendung des § 34 BauGB grundsätzlich eine Wohnnutzung als Ein- bzw. Mehrfamilienhausgrundstück (ggf. mit teilgewerblicher Nutzung) als üblich anzunehmen und demzufolge für die Verkehrswertermittlung des Einzelgrundstückes Blatt 142 bzw. des Gesamtgrundstückes zu unterstellen.

• Einzelgrundstück Blatt 143

Ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.5), dem eingeschätzten Entwicklungsstand (vgl. Ziffer 2.9), der vorhandenen Nachbarbebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das mit drei Garagen bebaute Einzelgrundstück Blatt 143 unter Anwendung des § 34 BauGB eine Nutzung im Zusammenhang mit einem Nachbargrundstück als sogenannte Arrondierungsfläche als üblich anzunehmen und demzufolge für die Verkehrswertermittlung des Einzelgrundstückes Blatt 143 zu unterstellen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

In Ansehung der zumindest teilweisen Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB ist für die überwiegend unbebauten Wertermittlungsobjekte eine gesonderte Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung nicht angezeigt.

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachstehenden Beschreibungen erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der eingeschränkten äußeren Inaugenscheinnahme i. V. m. erhaltenen Auskünften/ Unterlagen sowie sachgerechten Annahmen (vgl. Ziffer 1.4 – *zu den Verkehrswerten*).

4.1 Hauptbebauung

Nach äußerem Anschein ist keine Hauptbebauung auf den Grundstücken Blatt 142 und Blatt 143 vorhanden.

4.2 Nebengebäude

Garagen auf Blatt 143

- Lage: über die gesamte Grundstücksbreite entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (vgl. Ziffer 2.1)
- Baubeschreibung: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss; Mauerwerksbauweise; Fassade teilweise verputzt und gestrichen bzw. aus Klinkersichtmauerwerk; vermutlich Baujahr um 1987, ohne maßgebliche Modernisierungen; Pultdach als vermutlich ungedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Wellfaserzementplatten; eingebundene Blechdachentwässerung; dreiräumige Aufteilung; straßenseitig getrennte Zugänge durch drei zweiflüglige Blechtore; Elektroinstallation
- Gebäudefläche: Brutto-Grundfläche i. A. a. DIN 277/2021 auf der Grundlage vorliegender Unterlagen i. V. m. dem äußeren Anschein überschlägig ermittelt und gerundet: ca. 64 m² (≈ 10,5 m x 6,5 m – 0,5 x 2,5 m x 3,1 m)
- Bauzustand: auch in Ansehung der Gebäude- bzw. Nutzungsart sowie des Alters bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren bei vermutlich seit vielen Jahren nicht mehr erfolgender Instandhaltung; nach äußerem Anschein vermutlich nicht mehr uneingeschränkt funktionstüchtige Bauteile (insbesondere im Bereich des Daches können längerfristige Undichtigkeiten nicht ausgeschlossen werden)
- Nutzbarkeit: Angaben zur Nutzbarkeit sind nach dem äußeren Anschein nicht möglich

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

• oberirdisch

- gesamte Freifläche nach äußerem Anschein mit Büschen und Bäumen wild bewachsen
- im nordöstlichen Bereich des Grundstücks Blatt 142 wurde durch den Nutzer (vgl. Ziffer 2.11) eine beleuchtete Sandwichtafel mit zwei Werbeflächen errichtet, die gemäß Vertrag nicht zu einem Bestandteil des Grundstückes wurde, nach Vertragsende durch den Nutzer beseitigt werden muss und dementsprechend unberücksichtigt bleibt
- teilweise Einfriedung des Gesamtgrundstückes durch Grenzbebauungen und im Bereich des Grundstückes Blatt 142 durch einen Maschendrahtzaun entlang der „Schkeuditzer Straße“

- entlang der „Schkeuditzer Straße“ im Bereich des Grundstückes Blatt 143 sowie zwischen den beiden Einzelgrundstücken keine gesonderten Einfriedungen
- vom Geh-/ Radweg „Am Hoßgraben“ Zugang zum Grundstück Blatt 143 durch eine Holzbrettertür

• unterirdisch

- teilweise Grundstücksanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien (vgl. Ziffer 2.7 i. V. m. 2.8)

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten, augenscheinlich jedoch zumindest überwiegend vor 1990
- nach äußerem Anschein nicht mehr zeitgemäßer sowie nicht mehr angemessen nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand und seit vielen Jahren nicht mehr instand gehalten (insbesondere auch hinsichtlich des verwilderten Aufwuchses)

5 Wertermittlung

5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

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

5.2 Wertermittlungsgrundlagen

Die Verkehrswerte werden auf der Grundlage der §§ 192–199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleitet. Die für die Wertermittlungen weiteren maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind am Ende des Gutachtens aufgeführt.

Zusätzlich werden der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegebene aktuelle Grundstücksmarktbericht, die Bodenrichtwertkarten sowie weiteren veröffentlichten Daten für die Grundstückswertermittlung ausgewertet und ggf. im laufenden Text explizit aufgeführt.

5.3 Wertermittlungsverfahren

Für die Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sieht die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren vor.

Das Vergleichswertverfahren inkl. Verfahren zur Bodenwertermittlung (§§ 24 bis 26 und §§ 40 bis 45 ImmoWertV) kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

5.4 Wertermittlung im konkreten Fall

Für die Wertermittlungen der Einzelgrundstücke wird jeweils ausschließlich das mittelbare Vergleichswertverfahren durchgeführt. Die darin eingehenden Bodenwerte werden ebenfalls im Vergleichswertverfahren mittelbar unter Anwendung des örtlichen Bodenrichtwertes ermittelt.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblicher Erträge gemäß §§ 27–34 ImmoWertV und das Sachwertverfahren auf der Grundlage üblicher Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten 2010) gemäß §§ 35–39 ImmoWertV können im vorliegenden Fall nicht in Anwendung kommen, da diese Wertermittlungsverfahren eine nachhaltig nutzbare Hauptbebauung (z. B. Wohnhaus) voraussetzen, was im vorliegenden Fall nach äußerem Anschein nicht gegeben ist (vgl. Ziffer 4.1).

Das unmittelbare Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren aus tatsächlichen Kauffällen ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden.
Ausgehend von der Vielzahl zu berücksichtigender Vergleichskriterien[13] verbunden mit der Individualität ist eine Ableitung unmittelbarer Vergleichswerte der Grundstücke aus tatsächlichen Kauffällen nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich. Darüber hinaus bestünden hier erhebliche Unsicherheiten bezüglich der zu wählenden Ansätze, insbesondere da eine detaillierte Inaugenscheinnahme der Wertermittlungsgrundstücke (aber auch der Vergleichsobjekte) mit eigenen Erhebungen nicht möglich war.

Da die übrigen zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren nicht sachgerecht zur Anwendung kommen können, verbleibt im vorliegenden besonderen Fall zur Wertermittlung der Einzel- und Gesamtgrundstücke lediglich das mittelbare Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24-26 ImmoWertV i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV. In Ansehung der Art und des Zustandes der Bebauung des Grundstücks Blatt 143 ist auch die Anwendung eines objektspezifisch geschätzten vorläufigen Vergleichswertes für die Garagen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV, marktüblich bzw. entspricht hier dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung derartiger Grundstücke.

[13] Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 - III R 21/78.

6 Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt im vorliegenden Fall somit mittelbar, über den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwert:[14]

- Bodenrichtwertzone 5587105: **Bodenrichtwert 145 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land als gemischte Baufläche
- bei zweigeschossiger Bauweise und durchschnittlicher Größe von 750 m²
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbetragsfrei)

Dieser Bodenrichtwert ist grundsätzlich als Ausgangswert für die vorliegenden Bodenwertermittlungen angemessen. Gemäß der für den Bodenrichtwert maßgeblichen Kriterien sind für die grundstücksbezogene Ableitung der Bodenwerte u. U. die nachfolgenden Besonderheiten der Wertermittlungsobjekte bezüglich Lage, Zuschnitt, Zustand, Nutzung und ggf. weiterer Kriterien durch **Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen:

• Marktentwicklung seit Bodenrichtwertausweisung (vgl. Ziffer 3.1)
- keine Anpassung

• konkrete Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
- keine Anpassung

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)
- *Einzelgrundstück Blatt 142:* **Abschlag in Höhe von 10 %** zur Reaktivierung bzw. Neuherstellung der Anschlüsse an die Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsmedien (pauschal gewählt)
- *Einzelgrundstück Blatt 143:* keine Anpassung, da im Entwicklungszustand berücksichtigt
- *Gesamtgrundstück:* **Abschlag in Höhe von 5 %** zur Reaktivierung bzw. Neuherstellung der Anschlüsse an die Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsmedien (pauschal gewählt, hier auch unter Beachtung der Größe des Gesamtgrundstückes)

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)
- keine Anpassung

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)
- *Einzelgrundstück Blatt 142:* keine Anpassung
- *Einzelgrundstück Blatt 143:* **Abschlag in Höhe von 25 %** (i. A. a. Auswertungen regionaler Gutachterausschüsse zu Kaufpreisen von Arrondierungsflächen)
- *Gesamtgrundstück:* keine Anpassung

[14] Vgl. Geoportal des Landkreises Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 13.04.2026): https://www.geoportal-lkl.de/?AspxAutoDetectCookieSupport=1

• Nutzbarkeit (vgl. Ziffer 3.2 i. V. m. Ziffern 2.5 und 2.9 sowie Ziffer 4.3)

- ***jeweils* Abschlag in Höhe von 10 %**, aufgrund des Risikos unterirdischer Bebauungsreste sowie des Erfordernisses zum Freischnitt von verwildertem Aufwuchs (pauschal gewählt)

• Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.3)

- keine Anpassung

• Maß der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.4)

- keine Anpassung

• Grundstücksgröße und Grundstücksabmessungen (vgl. Ziffern 2.1 und 3.2)

- *Einzelgrundstück Blatt 142:* **Zuschlag in Höhe von 40 %** (i. A. a. Flächenumrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche unter Ziffer 8.3 im Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Leipzig)
- *Einzelgrundstück Blatt 143:* keine Anpassung, da im Entwicklungszustand berücksichtigt
- *Gesamtgrundstück:* **Zuschlag in Höhe von 20 %** (i. A. a. Flächenumrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche unter Ziffer 8.3 im Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Leipzig)

• weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)

- aufgrund noch ortsüblicher Immissionsbelastungen keine Anpassung
- aufgrund ortsüblicher Boden- und Grundwasserverhältnisse keine Anpassung
- aufgrund allenfalls ortsüblicher Hochwassergefährdung keine Anpassung

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt sind somit für das **Einzelgrundstück Blatt 142 ein Zuschlag i. H. v. 20 %**, für das **Einzelgrundstück Blatt 143 ein Abschlag i. H. v. 35 %** und für das **Gesamtgrundstück ein Zuschlag i. H. v. 5 %** jeweils vom/zum örtlichen Bodenrichtwert zu begründen.

• Bodenwertermittlungen

Blatt	Größe	Bodenrichtwert	Anpassung	**Bodenwert**	**(gerundet)**
142	230 m²	145 €/m²	+20 %	40.020 €	**40.000 €**
143	160 m²	145 €/m²	–35 %	15.080 €	**15.000 €**
gesamt	390 m²	145 €/m²	+5 %	59.378 €	**60.000 €**

7 Vergleichswertermittlung i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV

• vorläufige Vergleichswerte der Grundstücksbebauung (vgl. Ziffern 4.1, 4.2)

Vom örtlichen und weiteren Gutachterausschüssen sowie in sonstiger einschlägiger Fachliteratur erfolgten bis zum WST keine heranziehbaren Veröffentlichungen zu Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren von derartigen Grundstücken mit nicht abschließend beurteilbarer Bebauung, so dass aus der Literatur keine Marktdaten vorliegen, die zur Wertermittlung herangezogen werden können.

Demzufolge wird der nachstehende Ansatz des vorläufigen Vergleichswertes für die Garagen auf Blatt 143 gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV ausschließlich aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen geschätzt. Beim nachstehenden Ansatz des vorläufigen Vergleichswertes für die Grundstücksbebauung finden insbesondere Berücksichtigung:

- die örtlichen Marktverhältnisse für brach liegende Grundstücke im städtischen Bereich von Markranstädt
- die Annahmen zu Baujahr, Größe, Bauart und Zustand der Garagen, da hier lediglich eine eingeschränkte äußerliche Inaugenscheinnahme möglich war
- das Kostenrisiko aus dem nicht auszuschließenden Erfordernis zur Beräumung der Garagen

Insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen/ Beschreibungen sowie dem nach äußerem Anschein erkennbaren bzw. anzunehmenden Bauzustand, der Lage und Größe wird für die **Garagen auf Blatt 143 ein vorläufiger Vergleichswert i. H. v. 3.000 €** (entspricht 1.000 € je Garage bzw. ca. 50 €/m² Brutto-Grundfläche bei ca. 64 m²) als marktgerecht angesehen und dementsprechend gewählt.

• vorläufige Vergleichswerte der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen (vgl. Ziffer 4.3)

In Ansehung des zum WST nach äußerem Anschein erkennbaren bzw. anzunehmenden Umfangs, Zustandes i. V. m. dem eingeschätzten Alter ist insgesamt von keinem unüblichem bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese bereits im Bodenrichtwert hinreichend berücksichtigt sind.

• Marktanpassungen

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes nicht zu begründen.

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist die gesonderte Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht zu begründen (auch nicht hinsichtlich des bestehenden Nutzungsverhältnisses auf Blatt 142).

• Vergleichswertermittlungen i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

		Blatt 142	**Blatt 143**	**gesamt**
- vorläufige Vergleichswerte der Grundstücksbebauung:		-----	3.000 €	3.000 €
- vorläufige Vergleichswerte der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen	+	-----	-----	-----
- Bodenwerte der Grundstücke (vgl. Ziffer 6)	+	40.020 €	15.080 €	59.378 €
- vorläufige Vergleichswerte	=	40.020 €	18.080 €	62.378 €
- Marktanpassungen	±	-----	-----	-----
- marktangepasste vorläufige Vergleichswerte	=	40.020 €	18.080 €	62.378 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	-----	-----	-----
- Vergleichswerte für die Grundstücke	=	40.020 €	18.080 €	62.378 €
- **Vergleichswerte für die Grundstücke (marktüblich gerundet)**	≈	**40.000 €**	**18.000 €**	**62.500 €**

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

Die Verkehrswerte werden, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus dem jeweiligen Vergleichswert (vgl. Ziffer 7) ermittelt. Hierbei ist, abgesehen von marktüblichen Rundungen, keine weitere Anpassung angezeigt.

→ Einzelverkehrswert Blatt 142: 40.000 €
→ Einzelverkehrswert Blatt 143: 18.000 €
→ Gesamtverkehrswert als Einheit: 62.500 €

Die abgeleiteten Verkehrswerte entsprechen Flächenpreisen
- von ca. 175 €/m² bei 230 m² Größe des Grundstückes Blatt 142,
- von ca. 110 €/m² bei 160 m² Größe des Grundstückes Blatt 143 und
- von ca. 160 €/m² bei 390 m² Gesamtgröße der Grundstücke Blatt 142 und Blatt 143,

was unter Beachtung der äußerlichen Feststellungen zu Zuständen, ggf. Bauart, Grundstücksarten und Grundstückslagen sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Vom zuständigen und umliegenden Gutachterausschüssen erfolgten bis zum WST keine auswertbaren Veröffentlichungen bzw. Auswertungen (z. B. in Grundstücksmarktberichten) zu Kaufpreisen bzw. Marktdaten derartiger Brachen, die zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden können.

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

Für die vorliegende Wertermittlung sind keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen separat zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 2.3).

10 Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum

Zusätzlich zu den Wertermittlungen sind die Werte der auf den Grundstücken vorgefundenen und der Beschlagnahme unterliegenden Gegenstände gesondert frei zu schätzen. Angegeben werden soll hierbei nach Möglichkeit, ob es sich um Zubehör gemäß § 97 BGB, um ggf. weitere in den Wertermittlungen noch nicht berücksichtigte wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93 f. BGB oder um Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB handeln könnte. Derjenige, der Rechte an solchen Gegenständen geltend macht, ist zu benennen (Dritteigentum).

Die schlussendliche Entscheidung hierüber bleibt jedoch dem Zwangsversteigerungsgericht bzw. weiterführend einem Prozessgericht vorbehalten.

- **Zubehör:** wurde, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zu den Verkehrswerten*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zu den Verkehrswerten*, in der Wertermittlung berücksichtigt

- **Scheinbestandteile:**
  - im nordöstlichen Bereich des **Grundstücks Blatt 142** eine durch den Nutzer errichtete Sandwichtafel mit zwei Werbeflächen, die gemäß Vertrag nicht zu einem Bestandteil des Grundstückes wurde und nach Vertragsende durch den Nutzer beseitigt werden muss (vgl. Ziffer 4.3)
  - weitere Scheinbestandteile wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zu den Verkehrswerten*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

- **Dritteigentum:** wurde, abgesehen von dem vorstehenden Scheinbestandteil, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zu den Verkehrswerten*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

11 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der von mir erhobenen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Anknüpfungstatsachen habe ich die Verkehrswerte i. S. d. § 194 BauGB (Marktwerte) in Verbindung mit § 74a Abs. 5 ZVG für die unbebauten bzw. mit Garagen bebauten und unbelasteten Wertermittlungsgrundstücke

Schkeuditzer Straße 41, 39
in 04420 Markranstädt

zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025

wie folgt geschätzt:

Grundbuch von Markranstädt (Grundbuchamt Borna),
jeweils Gemarkung Markranstädt:

- **Blatt 142, BV Nr. 1: Flurstücke 297/2 und 297/1 zur Größe von 230 m²: 40.000 €**
  (i. W.: vierzigtausend Euro)
- **Blatt 143, BV Nr. 1: Flurstücke 296/1 und 296/2 zur Größe von 160 m²: 18.000 €**
  (i. W.: achtzehntausend Euro)
- **Blatt 142 und Blatt 143 als Einheit zur Gesamtgröße von 390 m²: 62.500 €**
  (i. W.: zweiundsechzigtausendfünfhundert Euro)

Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen** (Ziffer 9): -----
- **Zeitwert des Zubehörs usw.** (Ziffer 10): -----

Das Gutachten ist nur für das Zwangsversteigerungsgericht und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Roy La Salvia

Urheberschutz
Ich beanspruche für das Gutachten gesetzlichen Urheberschutz. Für evtl. Abschreiben, Kopien, Zitate des Gutachtens durch Dritte - ganz oder teilweise - ist vorher meine schriftliche Einwilligung einzuholen.

Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 25 Blatt Text, einer Fotodokumentation mit 2 Fotos (1 Fotoseite) und einem Auszug aus der Liegenschaftskarte (2 Seiten).

Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstattet. 2 Ausfertigungen erhält das Zwangsversteigerungsgericht, die Nachweisschrift verbleibt bei mir.

Beigezogene Unterlagen

- von der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Leipzig, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 27.08.2025
- vom Grundbuchamt Borna Grundbuchauszüge von Markranstädt Blatt 142 und Blatt 143 jeweils vom 29.08.2025
- Baulastenauskunft des Landkreises Leipzig vom 29.08.2025
- bauplanungsrechtliche Auskunft der Stadt Markranstädt vom 06.10.2025 mit im Internet abrufbaren weiteren Unterlagen (z. B. Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungskonzept)
- Bauaktenauskunft der Stadt Markranstädt vom 02.02.2026 nebst Unterlagen und Angaben aus den Bauakten
- Recherchen bei der Stadt Markranstädt zu Eigentumsverhältnissen der Garagen auf Blatt 143
- Denkmalschutzauskunft des Landkreises Leipzig vom 20.01.2026
- bauordnungsrechtliche Auskünfte des Landkreises Leipzig vom 28.08.2026 und vom 22.01.2026 nebst Unterlagen und Angaben aus den Bauakten
- Bauaktenauskunft des Kreisarchivs beim Landkreis Leipzig vom 28.08.2025
- Altlastenauskunft des Landkreises Leipzig vom 26.08.2025
- Leitungsauskünfte der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 23.10.2025, der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH vom 23.10.2025, der Netz Leipzig GmbH vom 05.11.2025, des Mobilitäts- und Tiefbauamtes der Stadt Leipzig vom 05.11.2025 und der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 05.11.2025
- vom Nutzer einer Teilfläche des Grundstückes Blatt 142 erteilte Auskünfte und beigebrachte Unterlagen (z. B. Nutzungsvertrag)
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2024 sowie weitere im Internet veröffentlichte Grundstücksmarktinformationen

Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Deutsche Industrienorm 277, Ausgabe 2021 (DIN 277/2021)
- im Internet (*https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/*): Wertermittlerportal der Reguvis Fachmedien GmbH mit umfangreichen Onlineausgaben einschlägiger Fachliteratur, hier insbesondere Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Online-Version)
- Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz; 23. Auflage 2022; Verlag C.H. Beck, München
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 25. Auflage 2024; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- **auf weiteres beigezogenes Schrifttum wurde im laufenden Text verwiesen**

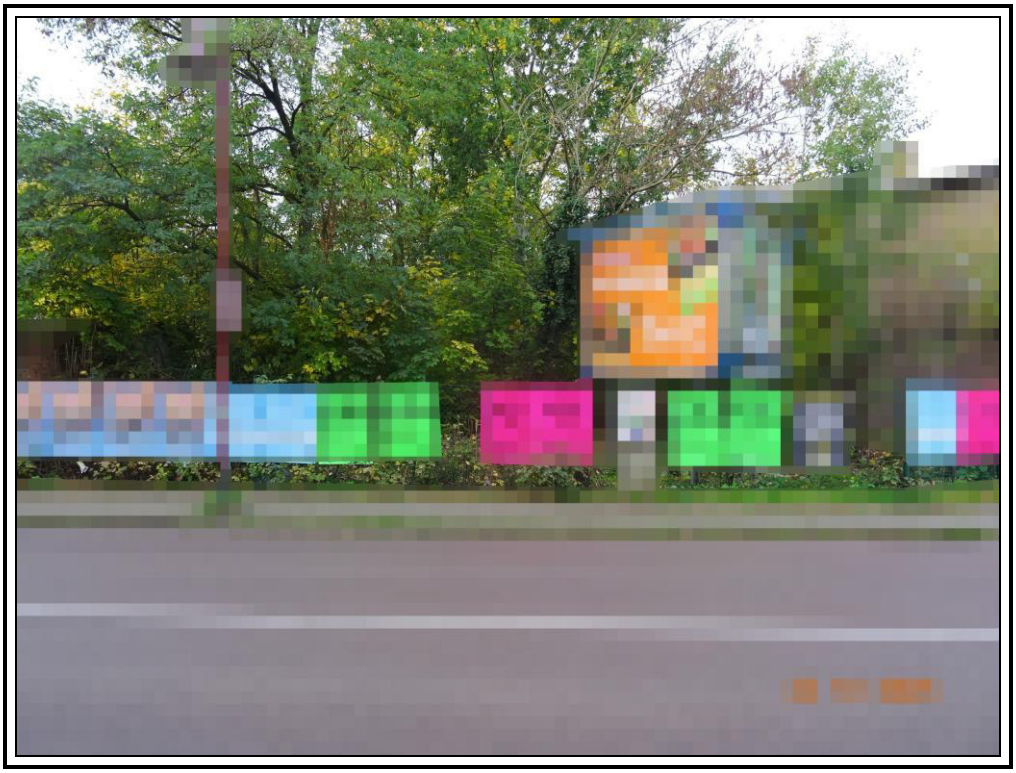


Foto 1: Blatt 142: nordöstliche Grundstücksansicht



Foto 2: Blatt 143: nordöstliche Grundstücksansicht

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Leipzig

Leipziger Straße 67
04552 Borna

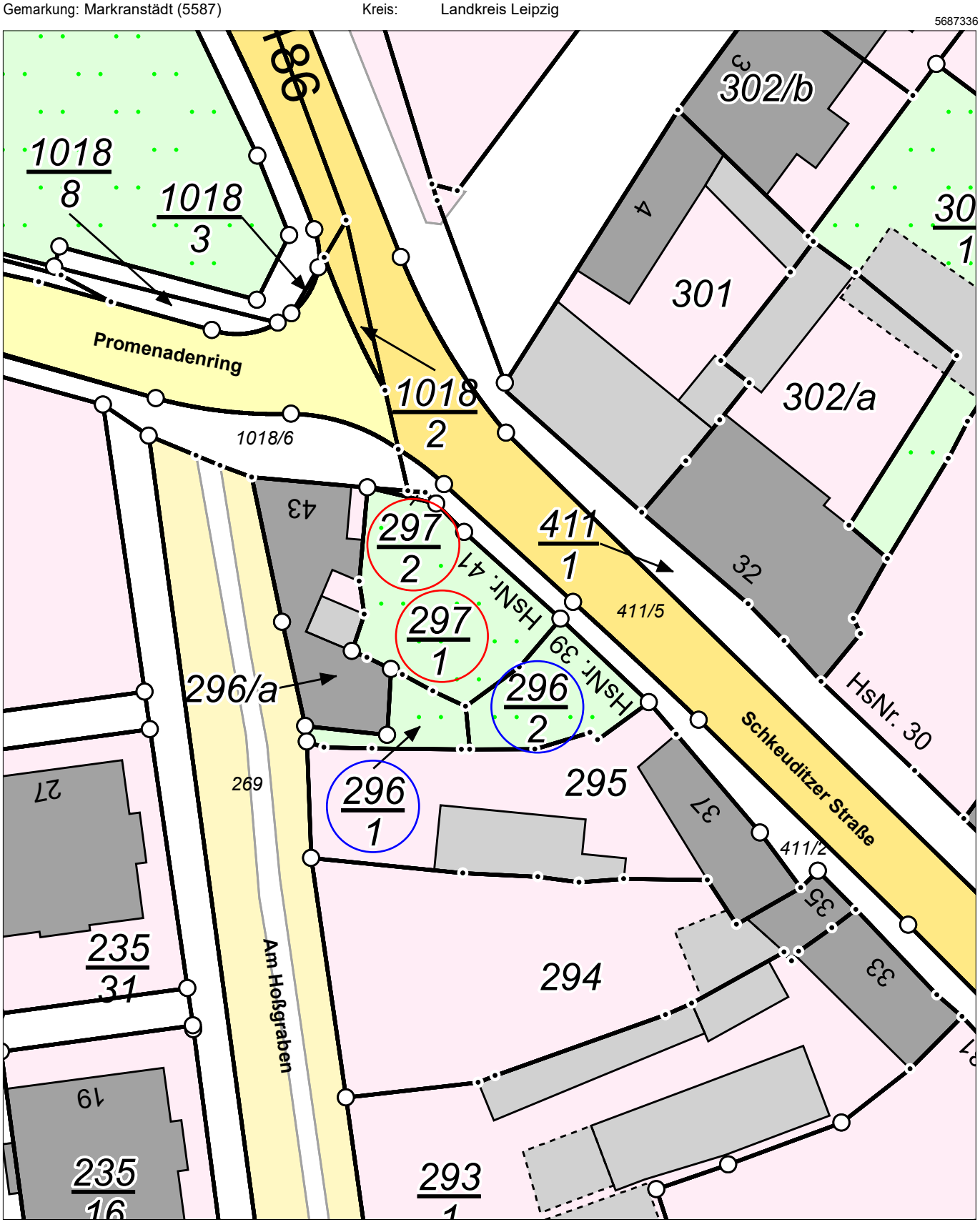
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 27.08.2025

Flurstück: 296/2
Gemarkung: Markranstädt (5587)

Gemeinde: Stadt Markranstädt
Kreis: Landkreis Leipzig



Maßstab 1:500 0 5 10 15 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: Landkreis Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna

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
- oF — 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 — Halde
- Bergbaubetrieb
- Tagebau, Grube, Steinbruch
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
- Grünanlage
- Friedhof — 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