Dipl.- Ing. J. Vollrath
Sachverständiger
für Grundstücksbewertung

Sachverständigenbüro Vollrath

c/o Wertbüro Roith
Humboldtstraße 2, 04105 Leipzig
Tel. +49 15678 299 781

e- mail
info@vollrath-immobilien-leipzig.de

Dipl.-Ing. Jens Vollrath, Bauingenieur

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für die
Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig

G U T A C H T E N

zur Ermittlung des

V E R K E H R S W E R T E S (M A R K T W E R T E S)

über das Grundstück

Volksgartenstraße 39, 04347 Leipzig

Aktenzeichen: **456 K 118/25**



Unverbindliche PDF- online- Version!!!
Diese Gutachtenausgabe ist unvollständig und unverbindlich, da wichtige Informationen und Unterlagen aus Datenschutzgründen auftragsgemäß entfernt werden mussten oder nicht enthalten sein dürfen.

Dipl.- Ing. J. Vollrath
Sachverständiger
für Grundstücksbewertung

0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Planungsgrundlagen	**Art der baulichen Nutzung**	**mögliche wertrelevante Nutzung**	**Erschließungs-zustand ***	**Entwicklungs-zustand ****
( ) nicht ausgewiesen	( ) Grünflächen	( ) Mischnutzung	(1) beitragsfrei	(A) Bauland
(x) Flächennutzungsplan	(x) Wohnbaufläche W	( ) MFH/ WGH	(2) betragspflichtig	(B) Rohbauland
(x) Gebiet nach § 34 BauGB	( ) gem. Baufläche M	(x) gewerbliche Nutzung	(3) abgegolten/ histo-rische Straße/ orts-üblich erschlossen	(C) Bauerwar-tungsland
( ) Sanierungsgebiet	( ) gew. Baufläche G	(x) Bürogebäude	(4) teilweise gezahlt	(D) land-/forstwirt-schaftl. Fläche
( ) Umlegungsgebiet	( ) Kleinsiedlungs-gebiet WS	( ) Produktionsgebäude	(5) nicht festgestellt	(E) Sonstige
( ) städtebaul. Entwicklungs-gebiet	(x) allgemeines Wohngebiet WA	( ) Werkstatt/ Lager		
( ) Erhaltungssatzung	( ) Dorfgebiet MD	( ) Halle		
( ) Denkmalschutz	( ) Mischgebiet MI	( ) Hotel		
( ) Gebiet nach § 35 BauGB	( ) Kerngebiet MK	( ) Einkaufsmarkt		
( ) Gebiet nach § 33 BauGB	( )Gewerbegebiet GE	( ) Pflegeheim/ Klinik		
( ) Bebauungsplan- Entwurf	( ) Industriegebiet GI	( ) Parkhaus		
( ) B- Plan nach § 30 BauGB	( ) Sondergebiet SO	( ) Tankstelle		
( ) vorhabenbezog. B- Plan		( ) andere Nutzung		
		( ) Sportanlage		

Inaugenscheinnahme	26.02.2026	von:	10.00 Uhr	bis:	10.25 Uhr
Inaugenscheinnahme	15.07.2026	von:	09:30 Uhr	bis:	11.00 Uhr
Wertermittlungsstichtag	15.07.2026		Baujahr:		2008
Qualitätsstichtag	15.07.2026				

Bodenwertermittlung	m²	BW in €/m²	BW in €	ESZ *	EWZ **
Gesamtfläche	1.969	159	312.100	3	A/E
Flst. 247/n, 247/o	1.194	216	257.800	3	A
Flst. 986/2	775	70	54.300		E

Hauptnutzungen Gewerbe		Nutz-fläche in m²	marktübliche Miete in €/m²	€/Platz	Reparaturstau in €/m²	€ absolut
UG		148,4	12,00	-	-156	-23.151
EG		192,7	12,00	-	-156	-30.062
OG		185,4	12,00	-	-156	-28.924
Nebengebäude		178,6	12,00	-	-156	-27.863
Summe/ Ø		705	12,00	-	-156	-110.000
STP	4			30		
Garagen	1			50		
Summe/ Ø		5		34		

Ertragswertermittlung

Liegenschaftszinssatz (LZS) in %		4,75	Restnutzungsdauer (RND) in Jahren		42
Jahresrohertrag in €		103.574	Barwertfaktor zur Kapitalisierung		18,055
BewK	13,7% absolut in €	-14.199	Multiplikator *		15,30
Jahresreinertrag in €		89.375	Nettoanfangsrendite in % **		5,25
vorläufiger Ertragswert in €		1.650.300	Marktanpassung in €	0,0%	0
marktangepasster Ertragswert in €		1.650.300	bo Grundstücksmerkmale in €		-120.200
Ertragswert in €		1.530.100			

vorläufiger Bodenwert in €	54.300	Marktanpassung in €	0,0%	0
marktangepasster Bodenwert in €	54.300	bo Grundstücksmerkmale in €		0
Bodenwert in €	54.000			

Dipl.- Ing. J. Vollrath
Sachverständiger
für Grundstücksbewertung

Σ EW und BW in €	1.584.100		

Verkehrswert in €	**1.585.000**	€/m² Nfl. des Verkehrswertes	2.248
		Belastungen in Abt. 2 in €	**8.800**
		Zubehör in €	**0**

* Multiplikator (Maklerformel) = Verkehrswert/ Jahresrohertrag
°° Nettoanfangsrendite = Jahresreinertrag/ (Verkehrswert + 7,5% Erwerbsnebenkosten)

1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens

Seite

Deckblatt 1
0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse ... 2
1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens ... 4
2.0. Vorbemerkungen ... 6
3.0. Allgemeine Angaben ... 8
3.1. Abkürzungsverzeichnis ... 9
4.0. Grundstücksmerkmale ... 11
4.1. Entwicklungszustand ... 11
4.1.1. städtebauliche Grundlagen ... 11
4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens ... 11
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung ... 12
4.2.1. Art ... 12
4.2.2. Maße ... 12
4.2.3. Bruttogrundfläche ... 13
4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ... 13
4.3.1. Grundbuch ... 13
4.3.2. öffentliches Recht ... 14
4.3.3. privates Recht ... 15
4.4. abgabenrechtlicher Zustand ... 15
4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur ... 16
4.5.1. Makrostandort ... 16
4.5.2. Mikrostandort ... 17
4.6. sonstige Merkmale ... 18
4.6.1. Grundstücksmerkmale ... 18
4.6.2. Gebäudemerkmale ... 19
4.6.3. Gebäudebeschreibung ... 21
4.6.4. Baubeschreibung ... 21
4.6.5. Nutzflächenermittlung ... 24
5.0. Wertermittlung ... 26
5.1. Vorbemerkung ... 26
5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren ... 27
5.3. Bodenwertermittlung ... 27
5.3.1. Ableitung des Bodenwertes ... 27
5.4. Ertragswertermittlung ... 30
5.4.1. marktüblich erzielbare Erträge ... 30
5.4.2. Bewirtschaftungskosten ... 32
5.4.3. Restnutzungsdauer (RND) ... 33
5.4.4. Liegenschaftszinssatz (LZS) ... 34
5.4.5. vorläufiger Ertragswert ... 35
5.4.6. Marktanpassung ... 35
5.4.7. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 35
5.4.7.1. abweichende Erträge ... 36
5.4.7.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau ... 36
5.4.7.3. unorganische Struktur ... 38
5.4.7.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand ... 38
5.4.7.5. Abrisskosten ... 38
5.4.7.6. merkantiler Minderwert ... 38
5.4.7.7. Risikoabschlag ... 38

5.4.7.8. Zubehör, Scheinbestandteile 38
5.4.7.9. Baulasten 38
5.4.7.10. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs 39
5.4.8. Zusammenstellung 40
6.0. Verkehrswert (Marktwert) 41
6.1. Zusammenfassung 41
6.2. Ergebnis 41
7.0. Fotodokumentation 43
1. Anlage Katasterauszug 45
2. Anlage selbst angefertigte Grundrisse 46

2.0. Vorbemerkungen

Voraussetzungen der Wertermittlung

- **Die im Gutachten aus Datenschutzgründen anonymisierten Daten sind mit „dem Gericht bekannt“ gekennzeichnet.**
- **Der Grundbuchinhalt wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben.**
- **Das Gutachten steht als Papierfassung in der 1. - 3. Ausfertigung für das Gericht, in der 4. Ausfertigung für den Sachverständigen und als Onlineversion unter www.zvsachsen.de zur Verfügung.**
- **Für die selbst angefertigten Grundrisse wird keine Haftung bzgl. Größe und Detailtreue übernommen.**
- **Eigentümer ist darüber belehrt worden, dass Innenaufnahmen der Gewerbeeinheit nicht gestattet werden müssen. Innenaufnahmen der Gewerbeeinheit durch den Sachverständigen wurden gestattet.**
- **Eigentümer ist ferner darüber belehrt worden, dass der Wiedergabe der Innenaufnahmen des Gewerbeobjektes im Gutachten widersprochen werden kann. Der Wiedergabe der Innenaufnahmen im Gutachten wurde widersprochen.**
- **Zustimmung und Widerspruch wurden durch Unterschrift dokumentiert.**

- Alle im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und werden bei dieser Wertermittlung gleichlautend verwendet. Es wurde kein Aufmaß vor Ort durchgeführt.
- Eine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen- und Maßangaben wird nicht übernommen. Eine anderweitige Nutzung der Werte als für den angegebenen Zweck ist nicht zulässig, dies gilt ebenso für die Ermittlung eines möglichen Instandsetzungsbedarfs, des Mietzinses, der Bewirtschaftungs- und Abrisskosten.
- Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund einer Inaugenscheinnahme.
- Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine Baustoff-, Boden-, Bauteil oder Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen oder zerstörende Untersuchungen ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie des zur Verfügung stehenden Materials erfolgte nur bezüglich Plausibilität. Leitungsbestandszeichnungen oder Revisionspläne standen nicht zur Verfügung, so dass Aussagen zu erdverlegten Leitungen nicht getroffen werden können.
- Die Gebäude stehen entsprechend der vorgenannten Darstellung auf einem Flurstück. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und als richtig unterstellt.
- Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evt. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern/ Nutzern) gefährden.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evt. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Mündliche Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewähr übernehmen.

- Es kann im Gutachten bei einzelnen Rechenabläufen zu Rundungsungenauigkeiten kommen, die jedoch im Ergebnis keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben.
- Alle eingeholten oder zur Verfügung gestellten Unterlagen lagen in Kopie vor.
- Alle Wertansätze wie Pachten, Umsätze, Bewirtschaftungskosten usw. sind Nettobeträge ohne eine mögliche Umsatzsteuer.

3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig Tel.: 0341/ 49400
Beschluss ausgefertigt am:	22.12.2025
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	Grundstück ist bebaut mit einem ca. 18 Jahre alten dreigeschossigen Bürohaus nebst Nebengebäude und Garage, landschaftsgärtnerisch gestalteter Garten
weitere Teilnehmer:	Vertreter der GbR, zeitweise Mitarbeiterin der Gläubigerin und Mieter
zur Verfügung gestellte Unterlagen des AG:	- Grundbuchauszug vom 21.07.2026
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - online- Baulastenauskunft vom 20.07.2026 - Mietvertrag - Baupläne - Nutzflächenberechnung - Informationen der zum Ortstermin anwesenden Personen
wesentliche rechtliche Grundlagen:	- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 27.10.2025 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 01.03.2024 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021 - Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV21 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023 - Wohnflächenverordnung (WoFlV) i. d. F. v. 25.11.2003 - DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08) - gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschungen, Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) 2023 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 05.02.2026 - Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 01.01.2024 - Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 10.10.2024 - Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) i. d. F. v. 01.01.2023 - Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) i. d. F. v. 28.12.2024

wesentliche Literatur:

1. Kleiber- digital, Wertermittlerportal zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021, ständig aktualisierte online-Lizenz
2. ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften, 13. Auflage 2021
3. Bischoff, ImmoWertV2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 2021

4. Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel - „Baukosten 2018, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung- Altbauten, 23. Auflage 2018
5. Bobka- Spezialimmobilien von A-Z, 4. Auflage 2024
6. Grundstücksmarktbericht des GAA der Stadt Leipzig 2026
7. BRW-Karte des GAA der Stadt Leipzig 2026
8. Preisspiegel des IVD 2025
9. Mietübersicht der IHK zu Gewerbemieten 2024
10. Stadt Leipzig, Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2025
11. Stadt Leipzig, Stadtdenkmalliste Stand 10/2002
12. Stadt Leipzig, FNP vom 24.07.2021
13. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2025
14. Statistisches Landesamt 2026 oder Website der Kommune
15. Kröll, Hausmann- „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2015

3.1. Abkürzungsverzeichnis

1-R-Wohnung	Ein-Raum-Wohnung usw.
/a	pro Jahr
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
AG	Amtsgericht
AN	Auftragnehmer
AS	Anschlussstelle
AV	Auflassungsvormerkung
AZ.	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
BNK	Baunebenkosten
B-Plan	Bebauungsplan
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWFK	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EBK	Einbauküche
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
Elt.	Elektrik
ESZ	Erschließungszustand
EW	Ertragswert
EWZ	Entwicklungszustand
Fb- Beläge	Fußbodenbeläge
Flst.	Flurstück
Flst. - Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GS des GAA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grst.	Grundstück
Grst.- Größen	Grundstückgrößen
HP	Hochparterre
i. d. F. d. B.	in der Fassung der Bekanntgabe
i.d.F.	in diesem Fall
IHK	Industrie- und Handelskammer
IVD	Immobilienverband Deutschland

JRE	Jahresreinertrag
KF	Korrekturfaktor
KG	Kellergeschoss
KP	Kaufpreis
Lfd.- Nr.	laufende Nummer
LG	Landgericht
LZS	Liegenschaftszinssatz
MAF	Markanpassungsfaktor
MAW	Mietausfallwagnis
MBR GmbH	Michael Bauer Research GmbH
MFH	Mehrfamilienhaus
MV	Mietvertrag
MwSt.	Mehrwertsteuer
NF	Nutzflächenfaktor
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
NW	Nennweite
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
PVC	Polyvinylchlorid
RND	Restnutzungsdauer
SB	Spitzboden
SS- Breite	Schutzstreifenbreite
STP	Stellplatz
SV	Sachverständiger
TG	Tiefgarage
UK	Umrechnungskoeffizient
uR	umbauter Raum
V + E- Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VDE	Verband Deutscher Elektroinstallateure
VG	Vollgeschoss
vSW	vorläufiger Sachwert
VW	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
Wfl.	Wohnfläche
WNfl.	Wohn-Nutzfläche
WSA	Wechselsprechanlage
ZV- Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

4.0. Grundstücksmerkmale

4.1. Entwicklungszustand

4.1.1. städtebauliche Grundlagen

Flächennutzungsplan (FNP) nach BauGB § 5 (vorbereitender Bauleitplan)

Im FNP ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Auf dem FNP können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Die Darstellungen im FNP sind unverbindlich, ein Rechtsanspruch für eine im FNP dargestellte mögliche Nutzung besteht nicht.

Bebauungsplan (B-Plan) nach § 8 und § 30 BauGB (verbindlicher Bauleitplan)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlagen für weitere, zum Vollzug des Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Geltungsbereich eines B-Planes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens

Innenbereich und nach **§34 BauGb** innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll / überbaut wurde, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, so wie vorliegend.

Innenbereich und nach **§30 BauGb** innerhalb des B- Plangebietes gelegen.
Danach ist eine Bebauung entsprechend der Vorgaben des B- Planes zulässig. Das Grundstück liegt nicht in einem B-Plan-Gebiet.

Mit der nachfolgenden Tabelle erfolgt nunmehr eine Einschätzung der Bodenqualität.

Die einzelnen Qualitätsstufen der Baulandentwicklung haben folgenden ca. Baulandwertanteil:

Stufe	Merkmal	Wertanteil in %
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15 - 30
2	im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 40
3	Aufstellung eines B-Planes beschlossen	35 - 50
4	B-Plan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	45 - 60

Rohbauland		
5	B-Plan rechtskräftig, Bodenordnung und Erschließung erforderlich	50 - 70
6	B-Plan rechtskräftig, keine Bodenordnung erforderlich, Erschließung erforderlich	60 - 80
7	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen, Erschließung oder Bodenordnung erforderlich	60 - 80
8	B-Plan rechtskräftig, Erschließung gesichert, Bodenordnung erforderlich	80 - 90
baureifes Land		
9	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen oder B-Plan rechtskräftig, Grundstück erschlossen oder bei hochwertigen Lagen oft erschließungsbeitragspflichtig	90 -100

In der Zusammenfassung des Vorgenannten und unter Berücksichtigung aller planungsrechtlichen Umstände kann die Bodenqualität des Bewertungsgrundstücks wie folgt bestimmt werden:

Flst. 247/n **baureifes Land,** Entwicklungsstufe 9, Wertanteil 100%
Flst. 247/o **baureifes Land,** Entwicklungsstufe 9, Wertanteil 100%
Flst. 986/2 **Garten- oder Hinterland**

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Art

Art der baulichen Nutzung: Das Bewertungsgrundstück ist im FNP der Stadt Leipzig als Wohnbaufläche ausgewiesen, die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO. Es liegt im Innenbereich nach § 34 BauGb.

4.2.2. Maße

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ

- überbaute Grundstücksfläche (GR)
übernommen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen

Bürohaus	ca. 17,4 m x 13,0 m =	226 m²	
Nebengebäude	ca. 10,8 m x 9,4 m + 8,1 m x 9,5 m + 6,3 m x 5,6 m=	214 m²	
Garage	ca. 11,1 m x 3,6 m =	40 m²	
STP	4 Stück	100 m²	
		ca.	580 m²

Maß der baulichen Nutzung: wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

wertrelevante Geschossfläche (WGF)
Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. (wertrelevante Geschossflächenzahl = WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der

Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

1. die Geschossfläche von Vollgeschossen im Sinne der SächsBO und Mansarddächern mit dem Faktor 1,0,
2. die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses mit dem Faktor 0,75 der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
3. die Geschossfläche eines Kellergeschosses nicht

zu berücksichtigen.

Bürohaus	ca. 226 m² x 2 VG =	452 m²
Nebengebäude	ca. 214 m² x 1 VG =	214 m²
	ca.	666 m²

Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

GRZ vorh*	ca.	580 m²/ 1.194 m²*	0,49	>	0,4	(gem. BauNVO §17)
WGFZ vorh*	ca.	666 m²/ 1.194 m²*	0,56	>	0,5	(gem. BRW- Karte)

* bezogen auf die tatsächlich bebaubare Fläche

4.2.3. Bruttogrundfläche

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/1987/2005
ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.
Sie wurden an Hand der Bauunterlagen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt

Bürohaus	ca. 226 m² x 2 + 182 m² x 1 =	634 m²
Nebengebäude	ca. 214 m² x 1 =	214 m²

4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

4.3.1. Grundbuch

Grundbuchstand:

Grundbuchamt:	Leipzig	
Grundbuch von:	Schönefeld	
Blatt:	925	

Bestandsverzeichnis:

Lfd.- Nr. der Grundstücke:	4	
Flurstück – Nr. 1:	247/n zu 1.181 m²	
Wirtschaftsart/ Lage:	Volksgartenstraße 39, Gebäude- und Freifläche	
Flurstück – Nr. 2:	247/o zu 13 m²	
Wirtschaftsart/ Lage:	Volksgartenstraße, Verkehrsfläche	
Flurstück – Nr. 3:	986/2 zu 775 m²	
Wirtschaftsart/ Lage:	Volksgartenstraße 39, Gebäude- und Freifläche	
Abteilung 1:	lfd. Nr. 5	dem Gericht bekannt, gemäß Bewilligung vom 19.08.2011; eingetragen am 15.12.2011
Abteilung 2:	lfd. Nr. 3	am Flurstück Nr. 986/s: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Nutzungseinschränkung als Grün- und Gartenfläche/ Bebauungsverbot) für die dem Gericht bekannt; eingetragen am 16.06.2008
	lfd. Nr. 4	Lastend an den Flurstücken 247n und 986/2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (110-kV- Freileitungsrecht) für die dem Gericht bekannt; gem. Leitungs-

und Anlagenrechtsbescheinigung vom 30.10.2008; eingetragen am 20.09.2009

lfd. Nr. 5 Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 18.09.2025.

Abteilung 3: Eintragungen in Abt. 3 bleiben der Höhe nach unberücksichtigt, da diese den Preis und nicht den Wert beeinflussen.

Einschätzung der Eintragungen in Abt. 2: Eintragungen in Abt. 2 können sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken.
In der Zwangsversteigerung gilt der Deckungs- und Übernahmegrundsatz, d.h. alle Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs sind in der Reihenfolge ihrer Eintragung im Grundbuch zu berücksichtigen. Ob Eintragungen, die zeitlich nach dem Rang des die Zwangs- oder Teilungsversteigerung Betreibenden im Grundbuch stehen, bestehen bleiben, kann aus sachverständiger Sicht nicht rechtssicher eingeschätzt werden. Unabhängig davon wird deshalb der Wert der Rechte und Belastungen ermittelt und separat ausgewiesen.

lfd. Nr. 3 zum Bebauungsverbot **s. Pkt. 5.4.7.10**

lfd. Nr. 4 zum Leitungsrecht **s. Pkt. 5.4.7.10**

lfd. Nr. 5 keine wertmindernde Eintragung, grundsätzlich wird der Eintrag des Zwangsversteigerungsvermerkes, der die Wirkung eines relativen Veräußerungsverbotes hat, in der gesamten Wertermittlung nicht als wertmindernd berücksichtigt, da es sich dann um ungewöhnliche Verhältnisse handeln würde und eine Wertermittlung nach §194 BauGB unmöglich wäre! Der zu ermittelnde Verkehrswert ist nur unter dem Vorbehalt sinnvoll, dass die Verfügungsbeschränkung nach der Versteigerung im Grundbuch wieder gelöscht wird.

4.3.2. öffentliches Recht

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren: Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen: Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Denkmalschutz: Die Denkmaleigenschaft nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz wirkt kraft Gesetzes, d.h. sie ist nicht von einer Listeneintragung abhängig. Neben Ergänzungen sind auch Streichungen von der Denkmalliste möglich, so dass in allen Zweifelsfällen eine Rückfrage beim Referat Denkmalschutz empfohlen wird.
Da es sich um einen Neubau handelt, stehen die Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz: Das Grundstück liegt in keinem schützenswerten Gebiet. (LSG, NSG, FFH)

Baulastenverzeichnis: Baulasten sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.
Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des Grundstücknachbarn ein.
Mit der Baulast wird die Genehmigung eines Bauvorhabens geschaffen, das sonst nicht genehmigungsfähig wäre, z.B. auf Grund unzureichender Grenzabstände, fehlender Stellplätze, zur Verlegung einer Leitung oder einer fehlenden Tiefgaragenzufahrt.
Die Sicherung dieser Genehmigung kann als Baulast im Baulastenverzeichnis oder als Grunddienstbarkeit oder als beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, beide im Grundbuch, erfolgen, der Gesetzgeber hat in Sachsen für die Art und Weise der rechtlichen Sicherung weder eine Rangfolge noch einen Vorbehalt eingeführt.

dem Gericht bekannt, Es sind keine Baulasten eingetragen.

4.3.3. privates Recht

Zwangsverwalter: nein

Feuerversicherung: Es wird unterstellt, dass die Gebäude sowohl dem Umfang als auch der Höhe nach ausreichend versichert sind. Ein Versicherungsschein wurde nicht vorgelegt.

Miet-/ Nutzungsverhältnisse: Das Bürohaus war zum Wertermittlungsstichtag teilweise vermietet (ca. 54%) und wurde teilweise von der GbR eigengenutzt. Dabei gibt es separat genutzte Mietflächen und gemeinsam mit der GbR genutzte Mietflächen. Das Nebengebäude war eigengenutzt.

Mieten: Für die vermieteten Flächen waren monatlich vereinbart:
UG/ EG/ OG (283 m²) 1.638,80 € 5,79 €/m²

4.4. abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung/ abgabenrechtliche Verhältnisse: Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte festgestellt werden, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Beiträge und andere nichtsteuerliche Abgaben mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB
- Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur

4.5.1. Makrostandort

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort:	Leipzig

großräumige Lage:

Die Stadt Leipzig liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen, nahe der Landesgrenze zu Sachsen- Anhalt. Auf Grund ihrer günstigen geographischen Lage im Autobahndreieck A 9 Berlin - München / A 14 Dresden - Magdeburg / A 38 Leipzig - Göttingen, ist sie ein exponierter Verkehrsknoten, der durch eine Anzahl klassifizierter Bundesstraßen ergänzt wird. Hinzu kommen die Anbindungen an das überregionale Schienennetz (ICE) und den Flughafen Leipzig - Halle.

überörtliche Anbindung:
(jeweils Luftlinie vom Bewertungsobjekt)

Bundesstraße B 6 ca. 400 m südlich
Bundesstraße B 87 ca. 600 m südöstlich
BAB 14, AS Leipzig- Nordost ca. 3,7 km nordöstlich
Intercity Leipzig Hbf. ca. 3 km südwestlich
Flughafen Leipzig- Halle ca. 16 km nordwestlich

Fläche und Einwohnerzahl:

Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km², zum 31.12.2025 waren ca. 633.600 Einwohner mit Erstwohnsitz gemeldet. Nach der Einwohnerzahl ist sie die 8.- größte Stadt in Deutschland. Seit dem Tiefstand 1998 mit ca. 437.000 Einwohnern ist die Einwohnerzahl durch Eingemeindungen und Zuzüge um ca. 45% gestiegen.

Wirtschaftsstruktur:

Leipzig erfüllt die Funktion eines Oberzentrums im westlichen Teil des Freistaates Sachsen. Der Großraum Leipzig ist Zentrum des mitteldeutschen Ballungsgebietes Leipzig-Halle. Seit 1990 fand ein Umstrukturierungsprozess vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort, besonders im Banken- und Versicherungsbereich, statt. Inzwischen sind mit BMW, Porsche und einer großen Anzahl von Zulieferern aber auch wieder Industrieunternehmen in Leipzig ansässig. Ansiedlungen der letzten Jahre waren das internationale Verteilerzentrum von DHL, verbunden mit der Erweiterung des Flughafens um die Start- und Landebahn Nord einschließlich des 24/7-Flugbetriebs, das Logistikzentrum von Amazon, das Logistikzentrum von DB Schenker, der Ausbau von Porsche zu einem Vollwerk und das Pharma- Logistikzentrum von Kühne + Nagel.

Infrastruktur:

Alle öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kirchen, Krankenhäuser, Sportstätten) sind ebenso vorhanden, wie kulturelle (Oper, Gewandhaus, Schauspielhaus) und wissenschaftliche (Universität, HS, FH, Institute). Die Stadt ist ferner durch ihre Messen, Kongresse und kulturellen Traditionen (Bach, Mendelssohn, Goethe) international präsent.

Grundstücksmarkt:

Der Grundstücksmarkt ist geprägt vom attraktiven Stadtzentrum mit seinen Passagen, von vielen Gründerzeitquartieren mit

überwiegend sanierten MFH, einem ausgedehnten Grüngürtel, dem Leipziger Auewald, der sich ca. 25 km vom Süden durch die Stadt nach Nordwesten erstreckt und in dessen Einzugsbereich attraktiver individueller Wohnungsbau dominiert, durchsetzt von großzügigen mehrgeschossigen WGH. Neben einer Vielzahl von Gewerbegebieten mit günstigen Ansiedlungskonditionen sind auch noch einige Industriebranchen zu finden. Hinzu gekommen sind Wohngebiete nahe der neu entstandenen Seenlandschaften am südlichen und nördlichen Stadtrand, die den Wohn- und Freizeitwert weiter erhöht haben.

Kaufkraft (2026): Mit einzelhandelsrelevanter Kaufkraft wird das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Zahlung aller wiederkehrenden Verpflichtungen für Konsumzwecke übrigbleibt. Es liegt bei 91,7 < 100, also unter dem Bundesdurchschnitt.

Einzelhandelszentralität (2026): ist das Maß für die Attraktivität einer Stadt und wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft ermittelt; Sie liegt bei 102,1 und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,1%- Punkte gestiegen d.h. es erfolgt nur noch ein geringer Kaufkraftzufluss aus der Region.

Arbeitslosenquote (02/2026): 9,0 %, das sind 0,6 % mehr als zum Vergleichsmonat des Vorjahres

Haushaltsnettoeinkommen (2023): im Durchschnitt aller Haushalte 2.212 €/ Monat, das sind 102 €/ Monat mehr als 2022

4.5.2. Mikrostandort

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Schönefeld

örtliche Lage: Das Grundstück liegt ca. 3 km in nordöstlicher Richtung vom Zentrum entfernt, zwischen der Löbauer Straße und der Bästleinstraße an der nordöstlichen Straßenseite.

lokale Einordnung: begrenzt wird der Standort:
nordwestlich durch das Flst. 247/k und 986/4
nordöstlich durch das Flst. 986/3
südöstlich durch die Flst. 241/5, 241/6 und 987
südwestlich durch Straßenkante Volksgartenstraße

Geschäftslage: Es handelt sich um eine einfach Geschäftslage in einer Nebenlage, gelegen an einer befahrenen Straße.

umliegende Bebauung: Das Umfeld ist gekennzeichnet durch Kleingewerbe und EFH entlang der Volksgartenstraße und 5 – 16- geschossige Plattenbauten nordöstlich und westlich gegenüberliegend. Östlich liegt ein Garagenhof.

Visibilität:	Der Wahrnehmungsgrad des Objektes ist auf Grund des straßenseitigen Bewuchses eingeschränkt.
innerörtliche Anbindung:	Der Hauptverkehr im Umfeld verläuft über die Volksgartenstraße zur Bundesstraße und weiter zur BAB und über die Torgauer Straße in das Stadtzentrum.
Straßenausbau:	Asphaltstraße mit beidseitig befestigten Fußwegen
Parken:	Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.
ÖPNV:	Straßenbahnverbindung auf der Torgauer Straße, Haltestelle ca. 600 m südöstlich, Fahrzeit zur Innenstadt ca. 25 min, Busverbindung im Kreuzungsbereich Permoser/ Torgauer Straße, Haltestelle ca. 600 m südöstlich.
täglicher Bedarf:	im direkten Umfeld befinden sich mehrere Einkaufsmärkte
Bildungsstätten:	Grundschule, Oberschule und Gymnasium fußläufig erreichbar
Himmelsrichtung:	Das Grundstück ist West/ Ost ausgerichtet.
Lagebeeinträchtigungen:	- eingeschränkte Nutzbarkeit der Stellplätze auf dem Grundstück (4 statt 8)
Immissionen:	- reger Fahrzeugverkehr auf der Volksgartenstraße
störendes Gewerbe:	- Autowerkstatt südlich angrenzen

4.6. sonstige Merkmale

4.6.1. Grundstücksmerkmale

Grundstücksform:	Das Grundstück ist polygonal geschnitten.
Grundstücksabmessungen:	Breite an der Straße ca. 28 m, mittlere Tiefe ca. 64 m
Grundstücksart:	Reihengrundstück
Topographie:	Das Grundstück ist eben und liegt auf Straßenniveau.
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung entlang der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen
Baugrund:	auf Grund der Bebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt
Überschwemmungsgebiet:	Unter dem Link auf der Stadtseite von Leipzig http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/umwelt-und-naturschutz/hochwasserschutz/gefahrenkarten oder bei der Stadt Leipzig können alle gefährdeten Überschwemmungsgebiete der Hochwasserstufen HQ25, HQ50, HQ150 und HQ200 durch die Flüsse Weiße Elster,

Parthe und Pleiße eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt liegt in keinem gefährdeten Gebiet.

Ver- und Entsorgung: Das Grundstück liegt an einer Straße mit Fußwegen und ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Medien Elektrizität, Gas, Wasser/ Abwasser, Telefon, Kabelfernsehen angeschlossen. SAT- Anschluss ist vorhanden.

Kontamination: Ich bin davon ausgegangen, dass für Zwecke der Bewertung keine Kontamination vorhanden ist. Ich wurde von keinem Gutachten oder Bericht in Kenntnis gesetzt, das bzw. der auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder gefährlichen Materialien hinweist.
Ich habe keine Ermittlung der vergangenen oder gegenwärtigen Nutzung des Grundstückes oder der Nachbargrundstücke durchgeführt, um festzustellen, ob das Bewertungsobjekt durch diese Nutzung oder die Nachbarschaft kontaminiert wurde.
Das Wertermittlungsergebnis basiert auf der Annahme, dass keine Kontamination vorhanden ist. Ich trage weder eine Verantwortung für das Vorhandensein von Schadstoffen, noch für ein Gutachten, noch für wissenschaftliche Fachkenntnisse, die zu deren Entdeckung erforderlich wären.

4.6.2. Gebäudemerkmale

Energieausweis: Mit der Novellierung des erst am 01.11.2020 in Kraft getretenen **Gebäudeenergiegesetzes** am 08.09.2023 kommen neue und verschärfte Anforderungen in Bezug auf Dämmung und Heizungsumstellung auf die Eigentümer zu. Sämtliche Anforderungen sind hier abrufbar:
https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebaeudeenergiegesetz-2184942

Im Teil 5, §§ 79 ff des Gesetzes werden umfangreiche Ausführungen für Energieausweise gemacht. So ist bei Neubauten nunmehr grundsätzlich ein Energiebedarfsausweis zu erstellen. § 85 regelt die Angaben, die im Energieausweis enthalten sein müssen, sie entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Pflichtangaben. Der Energieausweis ist für die Mehrzahl aller Gebäude, außer Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, zu erstellen.

Der bisher überwiegend aus Kostengründen ausgestellte verbrauchsabhängige Energieausweis berücksichtigt nicht die objektspezifischen Gebäudemerkmale. Er kann daher nur als grobe Orientierung für die Energieeffizienz dienen, da er auf den individuellen Wärmebedürfnissen der Nutzer und den Witterungsverhältnissen der letzten 3 Jahre vor Ausstellung basiert.
Bei einem bedarfsgerechten Energieausweis stehen die Einschätzung und Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden, Dach und Decken, sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage im Mittelpunkt.

Bei Verkauf und/ oder Neuvermietung eines Objektes ist der Energieausweis den Kauf-/ Mietinteressenten vom Eigentümer/ Makler nunmehr obligatorisch vorzulegen.

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

wesentliche Bestandteile: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft einschließlich der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen wie z.B. Bäume.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die bei der Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, insbesondere Türen, Fenster, Heizkörper, Decken, Treppen, Fußböden, technische Ausrüstungsgegenstände usw., die der Bewertung unterliegen.

Scheinbestandteile: Zu den Bestandteilen eines Grundstücks nach § 95 BGB gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt für ein Gebäude …, das in Ausübung eines Rechts wie Erbbaurecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbau von dem Berechtigten mit dem fremden Grundstück verbunden worden ist, was jedoch nicht zutrifft. Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

Rechte: Rechte, die nach § 96 BGB mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks. Die Bestandseigenschaft schließt eine selbstständige Übertragung aus. Rechte sind eingetragen und werden entsprechend gewürdigt.

Zubehör: Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände, wie eine EBK verstanden, die vorhanden und ca. 18 Jahre alt ist.

Die Abschreibungsdauer einer EBK wurde durch den BFH (Az. IX R 14/15) mit 10 Jahren festgelegt. Der Zeitwert wird mittels der linearen Abschreibungskurve ermittelt. Dieser beträgt bei einem Alter der Küche von mehr als 10 Jahren 0 €.

Fremdeigentum:
- Teehaus auf Flst. 986/2, Eigentümer nicht bekannt gegeben
- Mieterinventar
- Eigentümerinventar

4.6.3. Gebäudebeschreibung

Bürogebäude
Nebengebäude
Garage/ Technikgebäude

Bürogebäude

Kurzbeschreibung:	Zweigeschossiger massiver Neubau, überwiegend unterkellert mit Flachdach. Der Zugang erfolgt ebenerdig, das UG ist komplett ausgebaut und einseitig über eine terrassierte Hanggestaltung Tageslicht beleuchtet.
derzeitige Nutzung:	Büronutzung
Geschosse:	UG, EG, OG
Aufteilung:	Im UG befinden sich Technik-, Sanitär- und Büroräume, im EG Büro- und Sanitärräume, im OG ein Büro mit Vorzimmer, ein Versammlungsraum und ein Bad.
Grundrisse:	funktional geschnittene Grundrisse mit kleineren und größeren Räumen

Nebengebäude

Kurzbeschreibung:	Eingeschossiger massiver Neubau, nicht unterkellert mit Flachdach. Der Zugang erfolgt ebenerdig.
derzeitige Nutzung:	Freizeitnutzung
Geschoss:	EG
Aufteilung:	kleines Appartement zum Innenhof gelegen, südlich anschließend zwei große Räume mit Profiküche
Grundriss:	funktional geschnitten

Garage/ Technikgebäude

Kurzbeschreibung:	Eingeschossiger massiver Neubau, nicht unterkellert mit Flachdach. Der Zugang zur Garage erfolgt von Westen, zum Technikraum von Osten.
derzeitige Nutzung:	Garage/ Technikraum
Geschosse:	EG
Aufteilung:	zwei getrennte Bereiche
Beeinträchtigungen:	- Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs
Drittverwendungsfähigkeit:	bezeichnet die gleiche oder ähnliche Weiternutzung ohne größeren baulichen Aufwand (Betreiber-, Mieterwechsel); - Das Bürogebäude ist auf Grund der bisherigen Nutzung uneingeschränkt wiederverwendungsfähig. Das Nebengebäude ist ebenfalls uneingeschränkte wiederverwendungsfähig, es ist ebenso alternativ als Büro oder Garage nutzbar.

4.6.4. Baubeschreibung

Bürohaus
Rohbau

Fundamente:	Bodenplatte aus Beton auf Betonfundamenten
Außenwände:	Kalksandstein
Innenwände:	Kalksandstein oder Trockenbau
Decken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbetonkonstruktion mit Naturstein
Sperrung:	weiße Wanne mit Wärmedämmung
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton
Dachaufbauten:	keine

Ausbau

Fassade:	glatt geputzt, farblich gestaltet, teilweise Fassadentafeln in Holzoptik mit WDVS
Dachhaut:	verschweißte Bitumenbahnen mit Bekiesung, Titanzink
Fußboden:	Fliesen, Naturstein, Teppichboden, in den Nassräumen Fliesen
Innenwände:	Anstrich
Decken:	Unterhangdecken mit Lichtsegmenten und Klimaauslässen, gestrichen
Türen/ Fenster:	Außentüren und Fenster in Aluminium, Innentüren in Holzblockzargen
Sanitärbereiche:	getrennte Toilettenbereiche mit Waschbecken, WC, mit/ ohne Urinal, Bad im OG mit Wanne

Nebengebäude
Rohbau

Fundamente:	Bodenplatte aus Beton auf Betonfundamenten
Außenwände:	Kalksandstein
Innenwände:	Kalksandstein oder Trockenbau
Sperrung:	funktionsfähig
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton
Dachaufbauten:	keine

Ausbau

Fassade:	glatt geputzt, farblich gestaltet, teilweise Fassadentafeln in Holzoptik mit WDVS
Dachhaut:	verschweißte Bitumenbahnen mit Bekiesung, Titanzink, begrünt
Fußboden:	Fliesen, Naturstein, im Bad Fliesen
Innenwände:	Anstrich
Decke:	Betondecke, gestrichen
Tore/ Türen/ Fenster:	Rolltore an den zur Straße liegenden Garagentoren, Außentüren und Fenster in Aluminium, Innentüren in Holzblockzargen
Sanitärbereich:	Bad mit Dusche

Garage/ Technikgebäude
Rohbau

Fundamente:	Bodenplatte aus Beton auf Betonfundamenten
Außenwände:	Kalksandstein
Innenwand:	Kalksandstein
Sperrung:	funktionsfähig
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton
Dachaufbauten:	keine

Ausbau

Fassade:	glatt geputzt, farblich gestaltet
Dachhaut:	verschweißte Bitumenbahnen
Fußboden:	Fliesen
Innenwände:	Anstrich
Decke:	Betondecke auf Stahlträger, gestrichen
Tore/ Türen:	Rolltor, Außentüre in Aluminium

technische Gebäudeausstattung

Medien:	Erdgas, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel, SAT
Heizung:	Gasbrennwerttherme ohne Warmwasseraufbereitung, Fußbodenheizung, Warmwasserversorgung über Einzelspeicher
Elektroinstallation:	VDE- gerecht unterstellt, 230 V und 400 V, in den Räumen mehrere Steckdosen und Lichtausgänge in Abhängigkeit von den Raumgrößen
Wasserinstallation:	zentrale Versorgung über das öffentliche Netz
Abwasserinstallation:	zentrale Entsorgung über das öffentliche Netz
Klingel-/Wechselsprechanl.:	ja mit Sicherheits- und Videosystem
Klimaanlage:	ja, zentrale Anlage
Rauchmelder:	ja
Alarmanlage:	ja, mit Bewegungsmeldern in den Zimmern
Aufzug:	nein
Rollläden/Schutzvorrichtung:	elektrische Außenjalousien an allen Fenstern
sonstige techn. Anlagen:	Unterbodenkanalsystem für EDV- Verkabelung, Kameraüberwachung, Kamin im OG, Abwasserhebeanlage

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon an der Südwestseite im OG
Besonnung/ Belichtung:	sehr gut
Barrierefreiheit:	bezeichnet zum Beispiel Rampen zu Haustüren und breite, rollstuhlgeeignete Türen. Das Gebäude ist im EG barrierefrei errichtet, UG und OG sind nicht barrierefrei erreichbar.
Allgemeinbeurteilung:	sehr guter baulicher Zustand mit Instandhaltungsbedarf

Außenanlagen

Grundstücksbefestigung:	das Grundstück ist teilweise versiegelt, die Wege und Verkehrsflächen sind mit Naturstein befestigt
Parkplätze:	auf dem Grundstück sollen sich 8 STP befinden, die auf Grund der hintereinander liegenden Anordnung und der beengten Platzverhältnisse zum Rangieren tatsächlich nicht nutzbar sind, tatsächlich vorhanden sind ein Garagenplatz und 4 befestigte STP
Einfriedungen:	umlaufender Metallgitterzaun, 2 elektrische Schiebetoranlagen, 2 Personeneingangstore, alle in Metall
Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Medienanschlüsse der öffentlichen Netze verlaufen unterirdisch zum/ vom Grundstück
Freiflächengestaltung:	die unbefestigten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch gestaltet mit Teich, Quelle, Außenbeleuchtung und umfangreichem Zierpflanzen und Edelholzbestand, umlaufende Hecke, kleine Rasenfläche, massiver Hundezwinger, Brunnen; das aufstehende asiatische Teehaus mit Terrasse gehört nicht zum Bewertungsumfang

Die vorstehende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde anlässlich von zwei Inaugenscheinnahmen und in einem Umfang vorgenommen, soweit dies als Bewertungsgrundlage erforderlich und möglich ist.

Alle Angaben beziehen sich auf augenscheinliche und dominierende Ausstattungen und Bauausführungen im jetzigen Zustand, soweit sie erkennbar waren. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen Angaben über nicht in Augenschein genommene Bereiche auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und eigenen Erfahrungen.

4.6.5. Nutzflächenermittlung

Folgende Nutzungsangaben und ca. Flächen sind entsprechend der Baupläne vorhanden:

Bürohaus	**Nutzflächen**	
UG	Besprechung 2	25,4
	Archiv	12,2
	Besprechung 1	28,3
	WC H	3,6
	WC D	6,3
	Flur	14,8
	Server	18,5
	Hebeanlage	5,3
	Büro 5	34
		148,4

EG	Büro 1	22,5
	Sekretariat	19,4
	Büro 2	19,9
	Büro 3	21,2
	WC	5,4
	Eingang	60,8
	Flur/ Empfang	13,3
	Teeküche	6,6
	Büro 4	23,6
		192,7

OG	Besprechung	66,8
	Sekretariat	13,3
	GF	81,5
	Flur	14,5
	Bad	9,3
		185,4
Summe		**526,5**

Nebengebäude	Miniappartement	14,3
	Barraum/ Küche	74,7

	Besprechungsraum	89,6
Summe		**178,6**

5.0. Wertermittlung

5.1. Vorbemerkung

Der Verkehrswert von Grundstücken kann mit Hilfe verschiedener Verfahren ermittelt werden. Überschlägige Berechnungen auf der Grundlage von Herstellungskosten, Feuerversicherungswerten und Maklerformeln sind ebenso möglich, wie die Anwendung des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens.

Überschlägige Berechnungen ermöglichen bei sachgemäßer Anwendung eine schnelle Ermittlung des Verkehrswertes, wichtige Wertermittlungsgrundlagen wie Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren werden dabei aber nicht berücksichtigt. Damit genügen sie nicht den Anforderungen, die die Rechtsprechung an Gutachten stellt. Obwohl der Gutachter in der Wahl des Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich frei ist, sind bei der Gutachtenerstellung die anerkannten Regeln der Schätzlehre, insbesondere das Regelwerk Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV2021) zu beachten.

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

Definition des Verkehrswertes
nach Baugesetzbuch, § 194

„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."

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können
- das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Eine Verpflichtung zur Anwendung mehrerer Verfahren besteht nicht. Das Ergebnis eines Verfahrens muss nicht durch das Ergebnis eines anderen Verfahrens „gestützt" werden.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§24ff ImmoWertV2021) sind Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Vergleichswert ist dabei nach Abs. 1 aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Finden sich in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Objekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind in der Regel auf der Grundlage geeigneter Indexreihen oder von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Grundstücken können nach Abs. 2 neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit. Das Verfahren wird bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, EF- Reihenhäusern und Mietshäuser in gleicher Größe und Lage angewandt.

Im Ertragswertverfahren (§§27ff ImmoWertV21) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge oder wenn die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt. Dabei setzt sich der Ertragswert aus dem über die wirtschaftliche Gebäuderestnutzungsdauer kapitalisierten Rohertrag, vermindert um die Bewirtschaftungskosten, korrigiert mit den sonstigen objektbezogenen Merkmalen und dem über die Gebäuderestnutzungsdauer diskontierten Bodenwert der Immobilie zusammen. Eine Bewertung nach dem Ertragswert ist für solche Objekte anzuwenden, die überwiegend unter Renditegesichtspunkten (Kapitalanlage) am Markt gehandelt werden. Dazu zählen Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbliche Immobilien, aber auch vermietete EFH und selbst genutzte gewerbliche Objekte.

Beim Sachwertverfahren (§§35ff ImmoWertV21) setzt sich der Sachwert aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Außenanlagen zusammen. Er wird auf der Basis von durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt, die, um Altersabnutzung, Baumängel/ Bauschäden und sonstige objektbezogene Merkmale korrigiert, den Sachwert der Immobilie ergeben. Das Verfahren wird bei Immobilien, die nicht ertragsorientiert betrachtet werden, wie Kirchen, Repräsentationsbauten und eigen genutzten Objekten wie EFH und ZFH angewandt.

Soweit noch nicht bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Verfahrens berücksichtigt, sind die allgemeinen Wertverhältnisse durch eine Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen.

5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist hier nicht anwendbar, da es nach Auskunft der GS des GAA keine vergleichbaren Objektverkäufe gab.

Das Sachwertverfahren ist kein übliches Bewertungsverfahren für Mietobjekte und kommt deshalb nicht zur Anwendung.

Für die Bewertung des Objektes kommt, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei Renditeobjekten üblich, das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Aufgabe ist es, das Ergebnis des angewandten Verfahrens zu würdigen und den Verkehrswert abzuleiten, d.h. zu ermitteln, was ein Interessent zum nächstmöglichen Zeitpunkt ohne Zeitdruck und ohne Sonderinteressen für das Objekt zahlen würde.

5.3. Bodenwertermittlung

5.3.1. Ableitung des Bodenwertes

§ 40 Abs. 1 ImmoWertV2021 „Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 zu ermitteln.“

Da der Bodenwert bei der Ertragswertermittlung mit längerer RND nur eine untergeordnete Rolle spielt und keine abteilbaren Flächen vorhanden sind, kann auf den BRW nach § 40 Abs. 2

ImmoWertV2021 zurückgegriffen werden. „Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster BRW verwendet werden."

Entsprechend § 196 BauGB wurde folgender zonaler BRW für die Flst. 247/n und 247/o veröffentlicht unter: http://stadtplan.leipzig.de

200
W, 0,5

- 200 €/m², erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfrei
- Wohnbaufläche
- wertrelevante GFZ 0,5

Dabei handelt es sich um einen durchschnittlichen Wert, der auf die jeweiligen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen ist.

Nachfolgend der Vergleich von Art und Maßen der möglichen baulichen Nutzung und der vorhandenen Grundstücksmerkmale zu Art und Maßen der baulichen Nutzung nach BRW- Karte:

	möglich/ vorhanden		BRW- Karte
Art:	Wohnen/ Gewerbe	=	Wohnen/ Gewerbe
WGFZ	0,56	>	0,5

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale

- Art und Maße der baulichen Nutzung
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Lagemerkmale, wie Verkehrsanbindung, Wohn-/ Geschäftslage, Immissionen
- Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften, wie Zuschnitt, Zustand

werden Zu-/ Abschläge untersucht für:

- Größe und Zuschnitt
- **Grundstücksauslastung**
- fehlende Erschließung
- lageunübliche Wertmerkmale
- konjunkturelle Weiterentwicklung
- schlechte Sicht
- abteilbare Fläche

Der GAA hat Umrechnungskoeffizienten (UK) für den Einfluss des Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks auf den Bodenwert ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

WGFZ		UK		Quotient
0,56	→	**0,68**	=	**1,079**
0,50	→	**0,63**		

Der Bodenwert ermittelt sich mit:

1.194	m²	x	200	€/m²	x	1,079	=	257.752 €	~	**257.800 €**

Das Flst. 986/2 liegt in der benachbarten BRW- Zone mit einem BRW von 400 €/m². Der ist jedoch nicht zutreffend, weil die Anbindung zum Flst. 247/n besteht. Es erfolgt deshalb eine Einschätzung als Arrondierungsfläche.

Der Begriff **„Arrondieren“** meint im Zusammenhang mit Grundstücken häufig das Ergänzen einer bestehenden Fläche mit einer kleineren, oft nicht selbstständig bebaubaren Fläche zu einem neuen Grundstück.

Arrondierungsflächen dienen im Wesentlichen der besseren baulichen Ausnutzung eines Grundstücks, der Bereinigung von Überbauungen oder der Erweiterung von Grundstücken zur Gebrauchswerterhöhung. Oft verfügen derartige Flächen über keine Erschließung und keine öffentliche Straßenanbindung.

Auffällig ist nach Marktbericht, dass die gezahlten Preise in sehr großen Preisspannen liegen, da sie in sehr hohem Maße vom Nutzen des Flächenerwerbs für den Eigentümer des betroffenen Grundstücks abhängen.

Im Marktbericht des GAA der Stadt Leipzig sind verschiedene Fallgestaltungen für Arrondierungsflächen dargestellt, mit denen der Bodenwert ermittelt werden kann.

Die Kaufpreise derartiger Flächen wurden in einer prozentualen Preisspanne vom Bodenwert des umliegenden Baulandwertes abgeleitet, weshalb dieser zuvor ermittelt wurde.

In den Jahren 2020 - 2025 wurden insgesamt 135 Kauffälle von Arrondierungsflächen ausgewertet, die in 7 Gruppen unterteilt wurden.

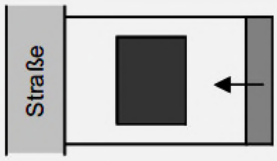
Für das Bewertungsgrundstück ist die

Hauptgruppe 3, Arrondierung zu bebauten Grundstücken

zutreffend.

Für diese lag der prozentuale Kaufpreisanteil zwischen 23% und 81%, im Mittel bei 52%.

Auf Grund der Größe der Arrondierungsfläche wird der Kaufpreisanteil mit 35% vom BRW angesetzt.

3. Arrondierung zu bebauten Grundstücken ...			
... Garten- oder Hinterland	**2020 - 2025** **37**	**52%** **(23% - 81%)**	

Auszug GMB 2026, S. 91

Damit ergibt sich ein Bodenwert von:

775	m²	x	200	€/m²	x	0,350	=	54.250 €	~	**54.300 €**

5.4. Ertragswertermittlung

5.4.1. marktüblich erzielbare Erträge

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. (§27 Abs. 1 ImmoWertV2021)

Grundlage für Mietannahmen sind die gezahlten Mieten, der IVD- Preisspiegel, die Marktberichte von BNP Paribas Real Estate Deutschland, Aengevelt Immobilien, Comfort, Johns Lang Lasalle und eigene Recherchen. Aus diesen Quellen sollen die marktüblichen Mieten, also die für die RND durchschnittlich erzielbaren, ermittelt werden.

Der MV ist zu marktunüblichen Konditionen abgeschlossen, er ist eher dem ungewöhnlichen bzw. persönlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. Das zeigt sich nicht nur in der Miethöhe, sondern auch in der Art der gemeinsamen Nutzung der Mietflächen (z.B. gemeinsamer Serverraum) oder der Übernahme nahezu sämtlicher Instandhaltungskosten durch den Vermieter oder der fehlenden Übernahme sämtlicher Nebenkosten, auch der vom Vermieter zu tragenden, durch den Mieter oder der Akzeptanz der im gesamten Haus stehenden oder hängenden privaten Gegenstände der Eigentümerin durch den Mieter.

Im MV wurden für die Büroflächen 8 €/m² angesetzt, für so genannte Nebenflächen 50%, für den gemeinsam genutzten Serverraum 20%. Mir ist keine Information darüber gegeben worden, dass diese Mieten zwischenzeitlich angepasst wurden. Im MV ist ein Anstieg des VPI um mehr als 5% als Basis der Anhebung vorgesehen. Dieser Anstieg erfolgte im Oktober 2024.

Da der MV zum 31.12.2026 ohne eine weitere Verlängerungsmöglichkeit ausläuft, werden nachfolgend deshalb marktübliche Mieten herangezogen.

Nach dem aktuellen Researchbericht (2. Quartal 2026) des in Leipzig ansässigen überregional tätigen Maklerhauses BNP Paribas REAL ESTATE entwickelte sich der Leipziger Büromarkt zur Jahresmitte uneinheitlich. Der Gesamtflächenumsatz liegt mit ca. 33.000 m² ca. 13% unter Vorjahresniveau, jedoch ist der Umsatz der modernen Büroflächen um knapp 19% gestiegen. Top ausgestattete und kleinteilige Büroflächen in den besten Standorten sind nach wie vor gefragt.

Das zeigt sich auch darin, dass es im 2. Quartal lediglich 2 Vermietungen über 4.000 m² gab, alle übrigen Verträge lagen unter 2.000 m².

Die Spitzenmiete setzt ihre Seitwärtsbewegung fort und liegt bei 21,00 €/m² in City-Premiumlagen. Dieses Marktsegment umfasst ca. 3-5%. Die Durchschnittsmiete liegt seit ca. 3 Quartalen bei 13,50 €/m. In Nebenlagen werden zwischen 10,50 und 15,00 €/m² gezahlt, an der Peripherie zwischen 9,50 €/m² und 10,50 €/m².

Der Leerstand belief sich Ende Juni 2026 auf 249.000 m², das entspricht einem Anstieg um 26%. Die Leerstandsrate stieg auf 6,1%, sie ist um 1,2%-Punkte in den letzten beiden Quartalen gestiegen.

„Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist für das Mietpreisniveau für die kommenden Monate und Quartale zunächst von einer weiter konstanten Entwicklung auszugehen.“

JLL hat in seinem Quartalsbericht 04/2025 eine Spitzenmiete von 21,50 €/m² ausgewiesen, weitere Büromieten wurden nicht genannt. Leerstandsquote und Fertigstellungszahlen weichen von BNP ab, ähneln sich aber.

Aengevelt hat in seinem Jahresbericht 2025/2026 eine Spitzenmiete von 21,00 €/m² ausgewiesen, weitere Büromieten wurden nicht genannt. Leerstandsquote und Fertigstellungszahlen weichen von BNP ab, ähneln sich aber.

Für das Mietniveau der Büromieten sind die beiden Komponenten **Lage** und **Qualität** zu berücksichtigen, aus denen sich der Nutzungswert ergibt.

Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Beeinträchtigungen wie z.B. Straßenlärm oder Industrieimmissionen. Hinzu kommen Faktoren aus der historischen Entwicklung des Ortes, wie eine Prestigelage. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf architektonische Gestaltung, Ausstattung und Zustand von Gebäude und Büro.

Der einfache Nutzungswert ist definiert als:
- Altbau oder Gebäude ohne durchgreifende Modernisierung
- Einfache Gebäudeausstattung (Haustechnik/ sanitäre Anlagen)
- Ungünstige Raumaufteilung

Der mittlere Nutzungswert ist definiert als:
- Gebäude mit durchschnittlicher Haustechnik und Ausstattung einschließlich der sanitären Anlagen
- Zweckmäßige Raumaufteilung
- Aufzug ab dem 2. Obergeschoss
- Ausreichend PKW- STP im Umfeld

Der gute Nutzungswert ist definiert als:
- Neuwertiges oder komplett saniertes Gebäude mit guter Gebäudeausstattung (Heizungs-, Sanitär-, Klima-, Lüftungs-, Büro-, Kommunikations- und Informationstechnik)
- ggfl. Aufzug
- Vorteilhafte und flexible Raumaufteilung
- Ausreichend PKW- STP im Umfeld

Für das Bewertungsobjekt trifft wegen der fehlenden PKW- STP im Umfeld nur eingeschränkt die Definition des guten Nutzungswertes zu.

Dazu Mieten aus weiteren Veröffentlichungen:

BNP Paribas Real Estate Deutschland

Nebenlage	10,50 – 15,00 €/m²
Peripherie	9,50 – 10,50 €/m²

IHK

Stadtbezirk Nordost Büro	
Niedriger Standard Spitzenmiete	12,00 €/m²
Spanne	7,00 – 9,00 €/m²
mittlerer Standard Spitzenmiete	13,00 €/m²
Spanne	7,60 – 9,80 €/m²
hoher Standard Spitzenmiete	14,00 €/m²
Spanne	10,30 – 12,70 €/m²

IVD

mittlerer Nutzungswert	12,50 €/m²
guter Nutzungswert	15,00 €/m²

PKW - Stellplätze

Zurzeit werden 3 - 4 STP auf dem Grundstück durch den Mieter genutzt, ohne dass diese separat ausgewiesen sind, sie sind also im Büromietpreis enthalten. Im MV werden jedoch 8 STP auf dem Nachbargrundstück zu je 20 €/Monat vermietet. Diese bleiben beim Mietertrag für das Bewertungsgrundstück unberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage, zukünftiger Entwicklungstendenzen und der sonstigen objektbezogenen Merkmale werden folgende durchschnittliche Mieten als marktüblich angenommen:

Lage	Fläche in m²	Miete in €/m²	Monatsmiete	Monate	Miete/a in €
UG	148,4	12,00	1.780,80	12	21.370
EG	192,7	12,00	2.312,40	12	27.749
OG	185,4	12,00	2.224,80	12	26.698
Nebengebäude	178,6	12,00	2.143,20	12	25.718
Summe/ Ø	705	12,00	8.461		101.534
STP	4	30	120	12	1.440
Garagen	1	50	50	12	600
Summe/ Ø	5	34	170		2.040
Jahresrohertrag					**103.574**

Der jährliche Rohertrag würde ca. **103.574 €** betragen.

5.4.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV2021) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Es sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, sowie Betriebskosten für Leerstandsflächen. Sie werden prozentual vom marktüblichen Rohertrag (Nettomiete) berücksichtigt. Sie sind jährlich konjunkturell anzupassen.

Da in den Gewerbeerträgen keine Umsatzsteuer enthalten ist, sind die Bewirtschaftungskosten dafür ebenfalls ohne Umsatzsteuer zu berücksichtigen.

1. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Buchhaltung, Jahresabschlüsse und Geschäftsführung. Der Verwaltungskostenanteil wird mit **3 %** der Nettomieteinnahme angesetzt.
2. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehende bauliche Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen und die Ertragsfähigkeit zu erhalten. Üblicherweise trägt bei Gewerbemietverträgen der Vermieter nur die Kosten zur Instandhaltung von „Dach und Fach“, also dem Dach und den tragenden Bauteilen. Die Instandhaltungskosten werden mit 7,00 €/m²

Nfl/a angesetzt, das entspricht **4,8%**. Für Garagen beträgt der Satz 7,56 €/Platz/Monat, für STP wird er mit 50% angesetzt, das entspricht insgesamt **0,3%.**

3. Das Mietausfallwagnis berücksichtigt uneinbringliche Mietausfälle durch Insolvenzen, Kosten aus Mietstreitigkeiten, kurzfristigen Leerstand, häufige Mieterwechsel u.a. Für Gewerbe ist der Satz vorgegeben mit **4%**.
4. Betriebskosten fallen regelmäßig an und werden unterschieden nach umlage- und nicht umlagefähigen. Üblicherweise wird der umlagefähige Anteil komplett auf den Mieter umgelegt. Bei Gewerbeeinheiten ist es auch üblich, dass der Mieter nicht umlagefähige Betriebskostenanteile mitträgt. Steht das Objekt oder Teilbereiche leer, sind aber verbrauchsunabhängige sonst umlagefähige Kostenanteile wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Zählergebühren und Versicherungen, aber auch Hausmeister- und Gebäudereinigungskosten vom Eigentümer zu übernehmen. Ich berücksichtige diesen Betrag mit 25% des Mietausfallwagnisses oder mit **1%**.
5. Zum 01. Januar 2023 ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO_2KostAufG) in Kraft getreten. Das Gesetz hat das Ziel, die entstandenen CO_2-Kosten durch die Nutzung von fossilen Energieträgern gerecht zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen. Damit Vermieter einen Anreiz haben, in eine wesentliche energetische Verbesserung ihrer Gebäude zu investieren, ist im Gesetz geregelt, dass der Vermieter bei einem besseren energetischen Zustand und weniger CO_2-Ausstoß geringere Kosten tragen muss. Die Art der Kostenaufteilung unterscheidet sich in Abhängigkeit davon, ob es sich bei der Immobilie um ein Wohngebäude oder ein Nichtwohngebäude handelt. Bei Gewerbeobjekten werden die Kosten hälftig zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Die Höhe der CO_2-Emissionen wurde nicht mitgeteilt. Die hälftigen Kosten werden deshalb geschätzt auf 1,00 €/(m²a) oder 0,7%.

Es ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten, die sich in ihrer Zusammensetzung und Höhe auch ändern können:

Verwaltungskosten	3,0%
Instandhaltungsrücklage	5,1%
Mietausfallwagnis	4,0%
Betriebskosten	1,0%
CO_2-Kosten	0,7%
	~ 13,7%

5.4.3. Restnutzungsdauer (RND)

Der physischen Existenz einer baulichen Anlage sind bei ordnungsgemäßer Instandhaltung kaum Grenzen gesetzt. Auf die technische Lebensdauer einer Immobilie kommt es aber nicht an, sondern nur darauf, wie lange ein Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, die wirtschaftliche RND.

Die wirtschaftliche RND nach ImmoWertV2021 §4 Abs. 3 ist eine modelltheoretische Rechengröße zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen. Eine modellkonforme Anwendung des Ertragswertverfahrens erfordert die Ermittlung von RND bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichen Gesichtspunkten. Die hier ermittelte RND stellt deshalb keine Prognose der tatsächlichen RND dar.

Die durchschnittliche übliche Gesamtnutzungsdauer (ohne Modernisierung) von Bürohäusern beträgt 60 Jahre nach Anlage 1 zu §12 Abs. 5 ImmoWertV2021. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Da die GND oft erheblich über der wirtschaftlichen RND liegt, ist diese entsprechend des Modells zur Ermittlung der RND abzuleiten.

Die RND beträgt:

= 60 – (2026-2008) = 42 Jahre

5.4.4. Liegenschaftszinssatz (LZS)

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach §21 Abs. 2 ImmoWertV2021 ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Grundsätzlich ist dabei festzustellen, je höher das wirtschaftliche Risiko eines Grundstückes, umso höher der Liegenschaftszinssatz und umgedreht.

Ortsübliche Liegenschaftszinssätze sind vom Gutachterausschuss zu ermitteln, dies auf der Basis analysierter Kauffälle (Kaufpreis, Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten), was jedoch nur für sanierte Wohn- und Geschäftshäuser mit mehr als 20% Gewerbeanteil erfolgt ist.

Für reine Gewerbeobjekte erfolgte keine Auswertung.

Da im Marktbericht keine LZS ausgewiesen wurden, LZS aus der Literatur.

Nachfolgend LZS für gewerblich genutzte Objekte:

IVD	5,0 - 8,0%	2026
HypZert	3,5 - 6,5%	2025
Kleiber/ Simon	6,0 - 9,0%	2017
Gottschalk	6,5 - 8,5%	2014

Die untere Grenze von 3,5% ist für Bürohäuser in Innenstadtlagen, die obere Grenze für Lagerhallen und Produktionsgebäude anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Einflussfaktoren Lage und Marktsituation wird der LZS aus der vorliegenden und für die bestehende Nutzung eingeschränkten Bandbreite zwischen 3,5% und 6,5% ermittelt:

lagebezogene Einflussfaktoren			LZS
einfache Lage	oberes Drittel der Bandbreite		
mittlere Lage	mittleres Drittel der Bandbreite	⇒	5,00%
gute Lage	unteres Drittel der Bandbreite		

marktbezogene Einflussfaktoren			LZS
Angebot < Nachfrage	untere Grenze der Bandbreite	⇒	4,50%
Angebot = Nachfrage	Mitte der Bandbreite		
Angebot > Nachfrage	obere Grenze der Bandbreite		
			4,75%

Zu diesem Durchschnitt kommen die objektbezogenen Einflussfaktoren, mit denen das spezielle Objektrisiko detaillierter dargestellt werden kann.

objektbezogene Einflussfaktoren	LZS
Zu-/Abschlag für die Wahrscheinlichkeit der kompletten Eigennutzung (gering/ hoch)	+0,25%
Zu-/Abschlag für die Zeit der RND (lang/ kurz)	+0,25%
Zu-/Abschlag für die Funktionalität und Drittverwendungsfähigkeit (gering/ hoch)	-0,25%

Zu-/Abschlag für die Größe der Immobilie (groß/ klein)	-0,25%
Zu-/Abschlag für das Leerstandsrisiko (hoch/ gering)	+-0,0%
	0,00%

Der der Risikoabschätzung des Objektes entsprechende LZS beträgt:

lage- und marktbezogener LZS	4,75%
Summe der objektbezogenen Zu-/ Abschläge	+- 0%
Summe	4,75%

Bei sachgerechter Wertung und Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale ergibt sich ein LZS von **4,75%.**

5.4.5. vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich wie folgt (Formel umgestellt):

$$EW = RE\ x\ BWFK + \frac{BW}{q^n}$$

EW = vorläufiger Ertragswert
RE = Jahresreinertrag
BWFK = Barwertfaktor zur Kapitalisierung nach §34 ImmoWertV2021
BW = Bodenwert
q = Abzinsungsfaktor (1 + LZS (dezimal)) und Restnutzungsdauer n in Jahren

Jahresrohertrag		103.574 €
./. Bewirtschaftungskosten	13,7%	-14.199 €
Jahresreinertrag		**89.375 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung für			
Jahre n =	42		
LZS p =	4,75%	→	**18,055**

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich mit

89.375 € x 18,055 + 257.800 €/ $1{,}0475^{42}$ = 1.650.349 € ca. 1.650.300 €

5.4.6. Marktanpassung

Werden bei der Ertragswertermittlung marktüblich erzielbare Mieten, eine realistische RND und ein marktkonformer LZS verwendet, bedarf es keiner weiteren Marktanpassung. Der Marktanpassungsfaktor beträgt 1,0.

Der marktangepasste Ertragswert beträgt:

1.650.300 € x 1,0 = ca. **1.650.300 €**

5.4.7. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

1. abweichende Erträge
2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau
3. unorganische Struktur
4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand
5. Abrisskosten
6. merkantiler Minderwert
7. Risikoabschlag
8. Zubehör, Scheinbestandteile*
9. Baulasten*
10. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs*

und werden wie folgt berücksichtigt:

Anmerkung:
Aus verfahrenstechnischen Gründen werden, falls für die mit * gekennzeichneten Positionen Wertminderungen zu ermitteln sind, diese im ZV- Verfahren separat ausgewiesen.

5.4.7.1. abweichende Erträge

Es wurde von marktüblichen Mieten ausgegangen, die für die Laufzeit des MV nicht gezahlt werden. Da die gezahlten Mieten von den marktüblichen abweichen, wird das Ertragsverhältnis beeinflusst, diese Abweichung ist zu berücksichtigen.

Dafür gibt es bei der Ertragswertermittlung drei Möglichkeiten:

- Erhöhung des Mietausfallwagnisses,
- Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes,
- Berücksichtigung eines Minder- oder Mehrertrages („under-/ overrented" - Betrag), d.h. eine auf den Wertermittlungsstichtag diskontierte Summe aller monatlichen Erträge, die die als marktüblich angenommene Miete unter- oder überschreitet

Ich entscheide mich für die dritte, als die marktgängigste Möglichkeit, da bei den ersten beiden Möglichkeiten prozentuale Änderungen über die gesamte Restnutzungsdauer in die Berechnung einfließen.

Der derzeitige Minderertrag zur marktüblich angenommenen Miete in Höhe von 4,00 €/m², 8,00 €/m² und 10,20 €/m² wird für die Dauer von einem halben Jahr ertragsmindernd berücksichtigt.

Minderertrag für n = 0,5 Jahre und p = 4,75%, BWFK = 0,483

Fläche in m²	Miete in €/m²	Monate	BWFK		
137,7	4,00	12	0,483	-3.192 €	-3.200 €
126,8	8,00	12	0,483	-5.878 €	-5.900 €
18,5	10,20	12	0,483	-1.093 €	-1.100 €
					-10.200 €

5.4.7.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bausubstanz-, Bauschaden- oder Holzschutzgutachten. Dafür sind andere Sachverständige hinzuzuziehen. Eine Wertermittlung muss sich auf augenscheinliche und für die Wertfeststellung notwendige

Mindesteinschätzungen zum Bauzustand beschränken, ferner ob und in welchem Umfang Schäden, Mängel und Verschleiß erkennbar sind und mit welchem geschätzten Aufwand sie behoben werden können.

Unterlassene Instandhaltung bewirkt regelmäßig eine Verkürzung der wirtschaftlichen RND.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs-/ Umwelteinflüsse entstehenden bauliche Mängel* und Schäden** ordnungsgemäß zu beseitigen.

* Baumängel entstehen durch Fehler während der Bauzeit, wie fehlerhafte Planung oder Bauausführung und mangelhafte Baustoffe.
** Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerkes als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), äußerer Einwirkung (Sturm, Hagel, Feuer) oder unterlassener/ nicht ordnungsgemäßer Instandhaltung.

Instandsetzungskosten sind dagegen Kosten für Maßnahmen, zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes einer baulichen Anlage.

Mit Reparaturstau werden nicht fertig gestellte Bauarbeiten oder aufgelaufene kleine Reparaturen bezeichnet, die zu Bauschäden führen können, jedoch keine Verkürzung der RND bewirken.

Im Einzelnen dargestellt auf der Grundlage von Instandsetzungs- und Modernisierungskosten nach der angegebenen Literatur:

Folgendes wurde mitgeteilt:

1. Die gesamte Klimatechnik ist ca. 18 Jahre alt.
2. Die Lampen, Strahler und Trafos dafür sind ebenfalls ca. 18 Jahre alt. Die Beleuchtung in den Unterhangdecken entspricht damit nicht mehr den heutigen Arbeitsstättenrichtlinien.

Zu unterscheiden ist dabei zwischen sofort erforderlichen und disponiblen Instandhaltungsmaßnahmen und den damit verbundenen Kosten.

Die sofort erforderlichen Kosten sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als tatsächlich anfallende Kosten in voller Höhe zu berücksichtigen, da sie der weiteren, im Falle von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie und den damit verbundenen geringeren Heizkosten, auch der besseren Vermietbarkeit, der Verhinderung von Mietminderungsansprüchen, bei Leerstand der Wiedervermietbarkeit oder der Verhinderung von Folgeschäden dienen.

Die disponiblen Kosten werden dagegen nur zu berücksichtigen sein, wenn sich der Aufwand dafür unter Beachtung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für den Eigentümer rentiert. Die damit verbundenen Arbeiten werden gewöhnlich so lange hinausgeschoben, bis sie sofort erforderlich werden, z. B. aus gesundheitlichen Gründen oder weil die Mieter ausziehen und keine Neuvermietung möglich ist.

Unter Beachtung des Vorgenannten werden sofort erforderliche Instandhaltungskosten für beide Positionen angenommen und Angabe gemäß entsprechend eines Angebotes von 2025 in Höhe von ca. 100.000 € wie folgt berücksichtigt:

1. Erneuerung Klimatechnik und Raumbeleuchtung ca. 110.000 €

Die ermittelten Kosten kommen entsprechend in Abzug. ca. -110.000 €

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die übermittelten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Immissionsschutz) eingehalten worden sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Der Reparatur- und/ oder Modernisierungsaufwand ist eine im Vorfeld nicht exakt kalkulierbare Größe, die genaue Höhe der Kosten kann daher immer erst nach Ausführung der Arbeiten ermittelt werden.

5.4.7.3. unorganische Struktur

ist nicht vorhanden

5.4.7.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

ist nicht erkennbar, gut

5.4.7.5. Abrisskosten

fallen nicht an

5.4.7.6. merkantiler Minderwert

ist nicht zu berücksichtigen

5.4.7.7. Risikoabschlag

ist nicht zu berücksichtigen

5.4.7.8. Zubehör, Scheinbestandteile

Der Wert des Zubehörs wurde ermittelt mit: **ca. 0 €**
Er wird aus Verfahrensgründen im ZV- Verfahren separat ausgewiesen.

5.4.7.9. Baulasten

sind nicht vorhanden.

5.4.7.10. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs

1. Allgemeines

Ein Recht an einem Grundstück erlischt
- durch Aufhebung nach §§ 875, 876 BGB
- kraft Gesetzes, z.B. wegen einer auflösenden Bedingung oder
- durch Staatsakt nach § 91 ZVG bei der Zwangsversteigerung.

2. Bebauungsverbot

Für das Flst. 986/2 ist ein Bebauungsverbot eingetragen, eine Nutzung als Grün- und Gartenfläche ist zulässig.

Aus diesem Grund wurde diese Fläche bei der Bodenwertermittlung bereits als Arrondierungsfläche mit einem Abschlag von 65% vom BRW bewertet, so dass eine nochmalige Wertminderung unterbleibt. (keine Doppelberücksichtigung)

3. 110- kV Freileitungsrecht

Die Freileitung verläuft quer über das gesamte Grundstück, betroffen sind die Flst. 247/n und 986/2 einer Leitung im Altbestand aus der ehemaligen DDR, die also bereits vor der Neubebauung bestand. Betroffen ist der jeweilige Schutzstreifen, hier angenommen mit je 10 m Tiefe und einer Grundstücksbreite von 28 m und 40 m.

Die Wertbeeinflussung eines Grundstücks infolge einer Dienstbarkeit und/ oder eines Rechtes und damit die Höhe der Wertminderung lässt sich wie folgt ermitteln:

Grad der Beeinträchtigung	Wertminderung			Beispiel
	Landwirtschaft	Gewerbe	Wohnen	
keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit	5-10%	5-10%	5-15%	Grundstück wird nur durch den Schutzstreifen, der im Randbereich liegt beeinträchtigt, die bauliche Ausnutzung oder landwirtschaftliche Nutzung wird nicht beeinträchtigt
geringe Beeinträchtigung der Nutzbarkeit	**10-15%**	**10-20%**	**15-30%**	**Grundstück wird durch die Leitung und den Schutzstreifen, der im Randbereich liegt, geringfügig beeinträchtigt, die bauliche Ausnutzung oder landwirtschaftliche Nutzung wird nicht beeinträchtigt**
mäßige Beeinträchtigung der Nutzbarkeit	15-25%	20-35%	30-45%	Grundstück kann durch die Leitung und den Schutzstreifen baulich nicht mehr voll genutzt werden, die bauliche Ausnutzung ist leicht

				beeinträchtigt, der landwirtschaftliche Anbau unterliegt mäßigen Beschränkungen
erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit	25-40%	35-60%	45-70%	Grundstück kann durch die Leitung und den Schutzstreifen nur noch eingeschränkt baulich genutzt werden, die belasteten Flächen können nur als Hofraum, querende Straße oder Parkflächen genutzt werden, die bauliche Ausnutzung ist wesentlich beeinträchtigt, an bauliche Anlagen grenzende landwirtschaftliche Flächen sind in ihrer Nutzung wesentlich beeinträchtigt
volle Einschränkung der Nutzbarkeit	40-70%	60-90%	70-90%	Grundstück ist durch die Lage der Leitung und des Schutzstreifens oder des Trafos baulich kaum oder nicht mehr nutzbar, eine Bebauung ist nahezu oder völlig unmöglich, landwirtschaftliche Flächen sind z.B. durch Masten oder bauliche Anlagen oder eine Anhäufung von Leitungen in geringer Höhe nicht mehr oder kaum noch nutzbar

Für die belastete Grundstücksfläche wird eine geringe Beeinträchtigung gesehen, der jeweilige Bodenwert in Höhe von 10% gemindert.

Als Wertminderung ergibt sich ein Betrag von:

216 €/m² x 280 m² x 10% =	6.048 €		
70 €/m² x 400 m² x 10% =	2.800 €		
	8.848 €	ca.	-8.800 €

Er wird aus Verfahrensgründen im ZV- Verfahren separat ausgewiesen.

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale: ca. -120.200 €

5.4.8. Zusammenstellung

vorläufiger Ertragswert		1.650.300 €
Marktanpassung	0%	0 €
bo Grundstücksmerkmale		-120.200 €
Ertragswert		1.530.100 €
Bodenwert		54.300 €
Summe		1.584.400 €

6.0. Verkehrswert (Marktwert)

6.1. Zusammenfassung

Der Verkehrswert nach §194 BauGB ist durch den Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ... zu erzielen ist.

Anders gesagt, entspricht der Verkehrswert dem (Verkaufs)preis, der beim normalen Immobilienverkauf erzielt wird, wenn das Objekt mit ausreichender Verbreitung am Markt, nicht unter Zeitdruck oder sonstigem Zwang angeboten wird und genügend Käufer ohne Sonderinteressen zur Verfügung stehen.

Jede Wertermittlung unterliegt naturgemäß auch einem gewissen Ermessensspielraum, denn Bewertung ist ein Vorgang, in den Weitsicht auf zukünftige Ereignisse einfließt, die stets Abbildung unserer Erwartungen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es im realen Wirtschaftsablauf eine absolute Genauigkeit nicht gibt. Auch unterliegt der Grundstücksmarkt stetigen Schwankungen, deshalb kann der ermittelte Verkehrswert vom Kauf-/Verkaufspreis abweichen.

Für das hier zu bewertende Objekt kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Ausgehend von der derzeitigen Marktlage und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale ist der ermittelte Ertragswert zzgl. des Bodenwertanteils der nicht bebaubaren Fläche von zusammen **1.584.400 €** zur Verkehrswertfindung gut geeignet, denn er spiegelt in der Gesamtheit der Bewertungsfaktoren nachvollziehbar den Markt wider.

Um keine Scheingenauigkeit oder besondere Wissenschaftlichkeit, die es am Markt nicht gibt, vorzutäuschen, wird das Ergebnis sinnvoll gerundet.

6.2. Ergebnis

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2025 der Wert des Grundstücks

Volksgartenstraße 39, 04347 Leipzig

auf

1.585.000 € (in Worten: Eine Million Fünfhundertfünfundachtzigtausend Euro),

der Wert der Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs auf

8.800 € (in Worten: Achttausendachthundert Euro)

und der Wert des Zubehörs auf

0 € (in Worten: Null Euro)

vorbehaltlich verdeckter Mängel und Altlasten geschätzt.

Dipl.- Ing. J. Vollrath
Sachverständiger
für Grundstücksbewertung

Die Wertermittlung wurde von mir unparteiisch nach Inaugenscheinnahme, vorhandenen Unterlagen und Angaben erstellt und nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen gefertigt.

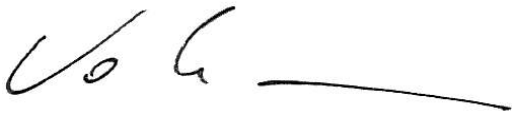
Materielle und finanzielle Haftung, auch - soweit rechtlich zulässig, aus den Paragraphen 276 und 278 BGB - für sich aus der Wertermittlung ergebenden Folgen wird nicht übernommen. Dies betrifft auch Angaben des Auftraggebers sowie unvollständige oder vorenthaltene Informationen.

Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung relevant sind. Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

Ich bestätige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mit den Parteien bin ich weder verwandt, noch verschwägert und am Ausgang der Rechtshandlung nicht beteiligt.

Das Wertermittlungsobjekt, hier die Gebäude, wurde am 26.02.2026 von außen und am 15.07.2026 komplett in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung in der unter Pkt. 2. genannten Anzahl erstellt.



Dipl.- Ing. Jens Vollrath

Leipzig, den 16.08.2026

7.0. Fotodokumentation



Zufahrt mit Garage und 2 STP



Bürogebäude mit Stromleitung



Seitenansicht mit Terrassierung



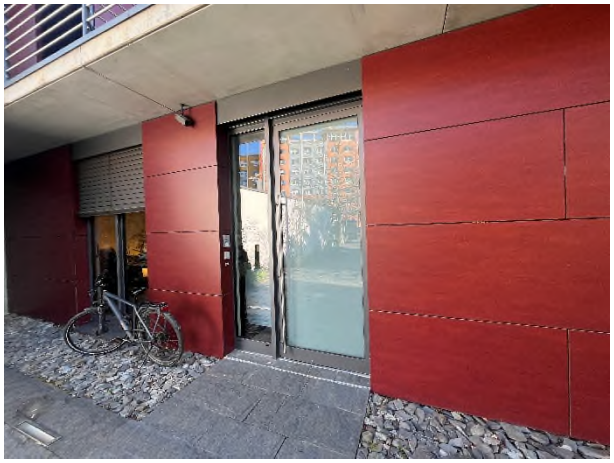
Rückansicht



Teich



gestalteter Ziergarten



Zugang zum Bürogebäude



ein Zugang zum Nebengebäude



Straßenansicht Nebengebäude



Grundstückszufahrt

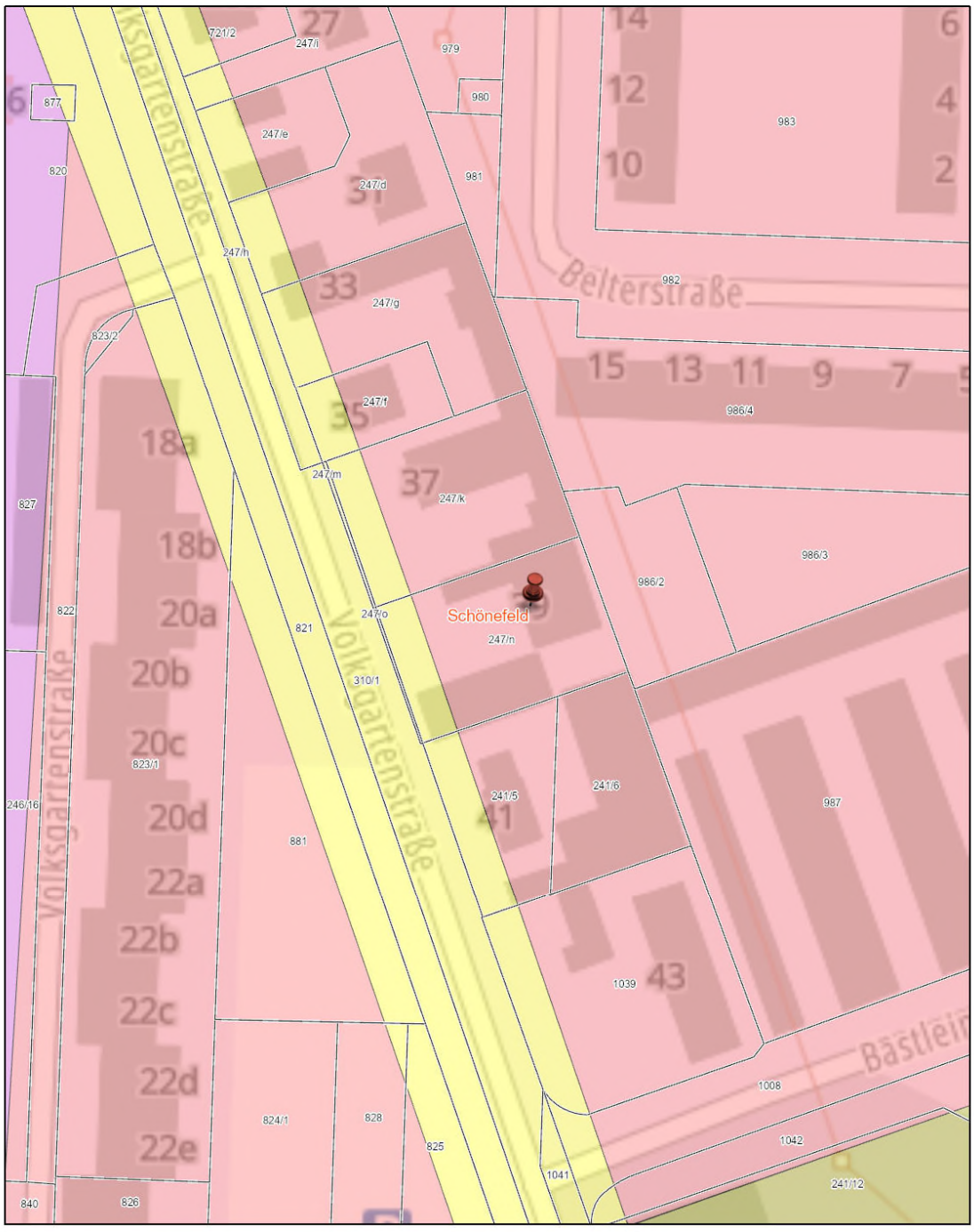


Hundezwinger

1. Anlage Katasterauszug

Volksgartenstraße 39

Kartenauszug aus RAPIS vom 24.07.2026



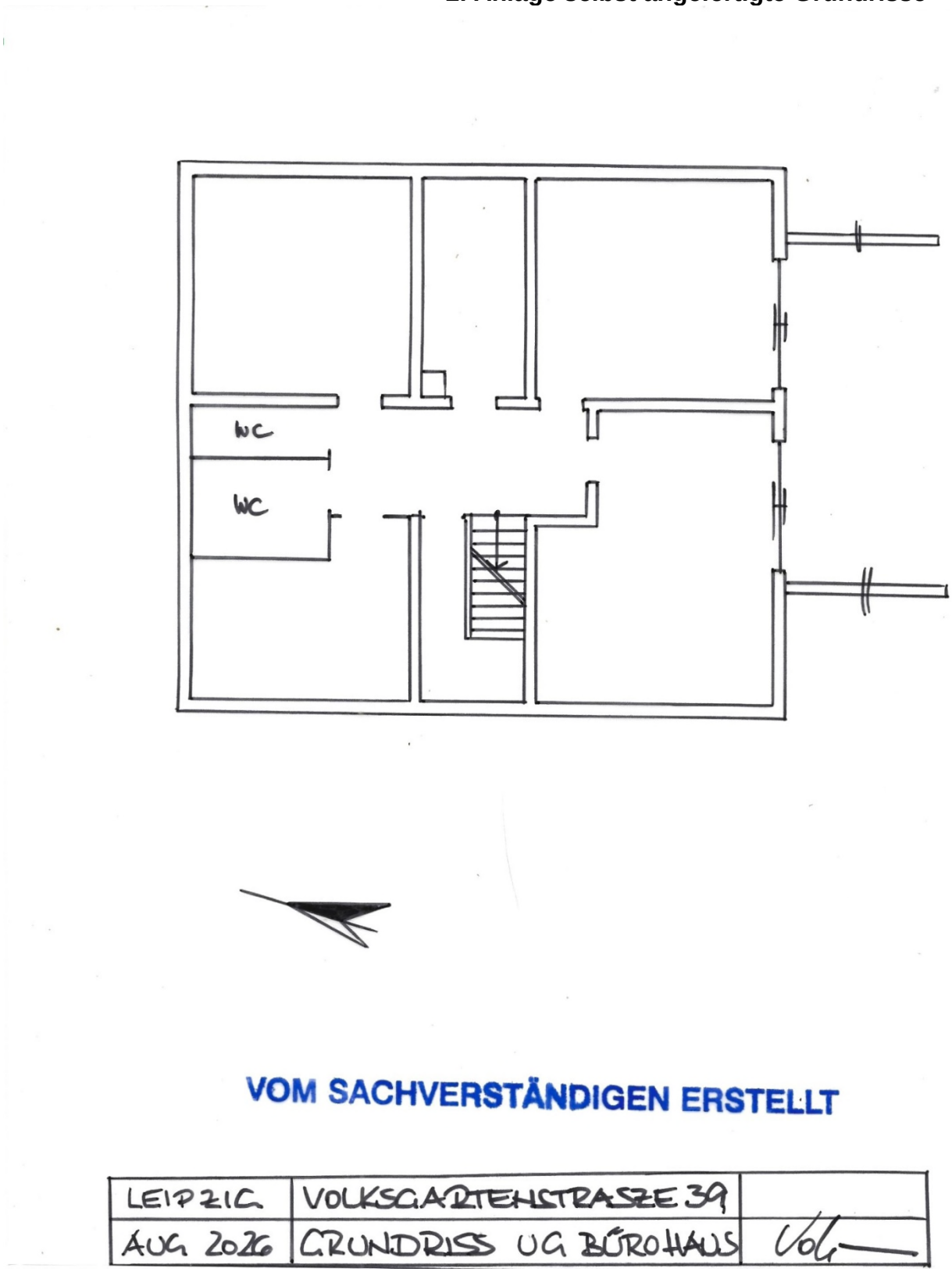
sachsen.de
RAPIS
Raumplanungsinformationssystem

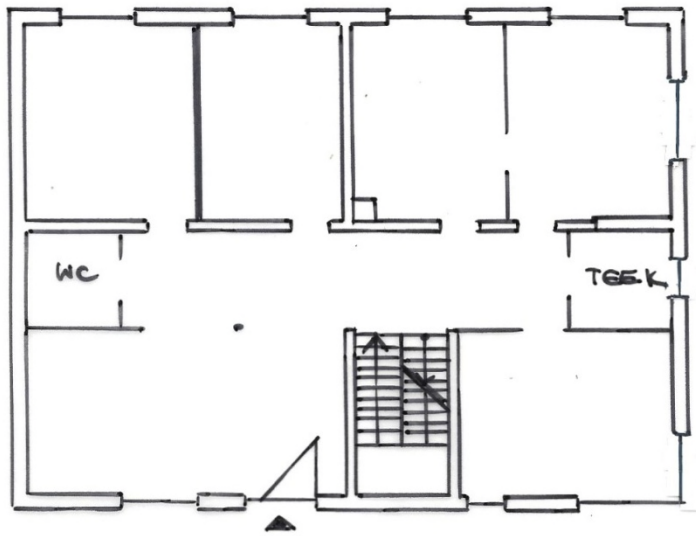
Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 07/2026), Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2026, dl-de/by-2-0 DTK-250 © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

1:1.000
0 0,01 0,03
km

2. Anlage selbst angefertigte Grundrisse

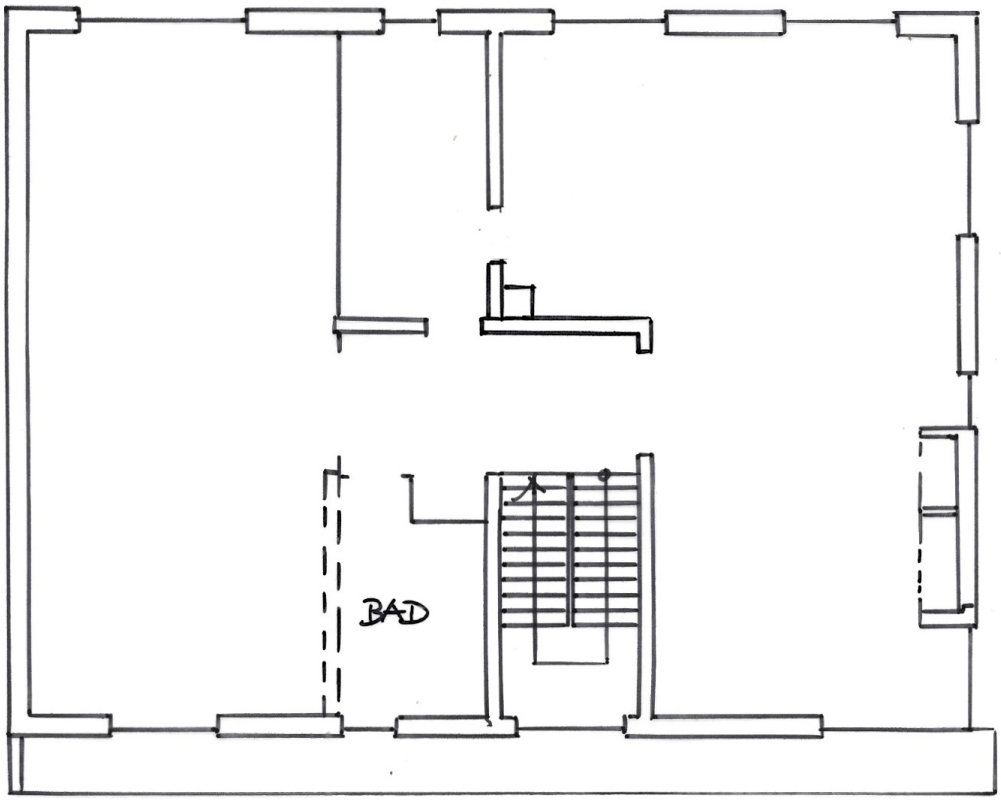






VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERSTELLT

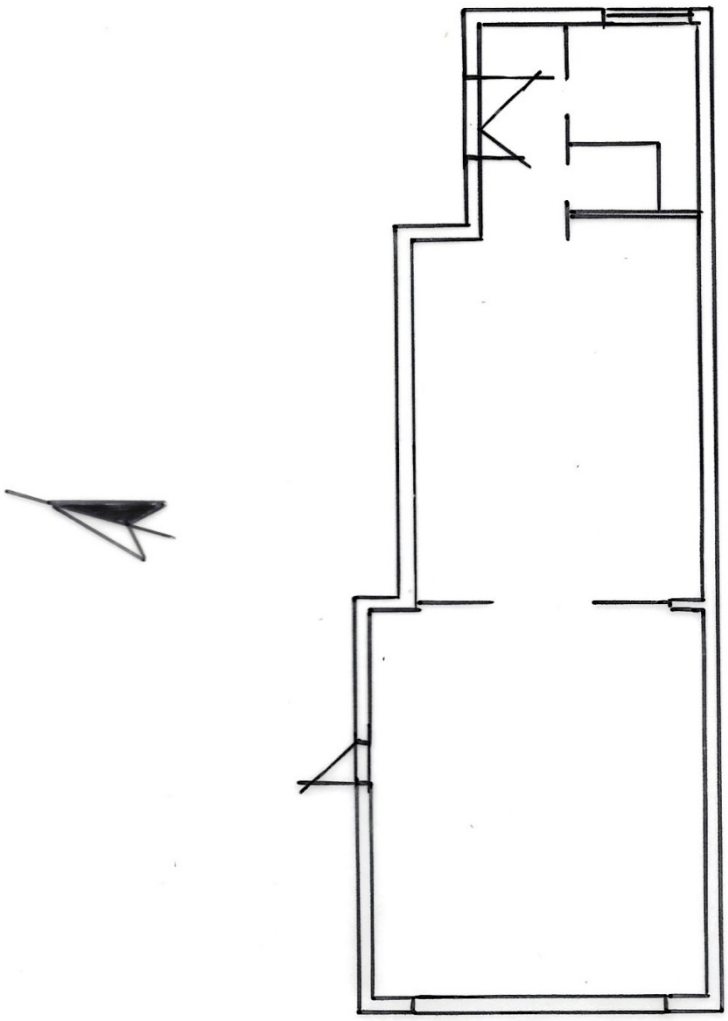
LEIPZIG	VOLKSGARTENSTRASSE 39	
AUG 2026	GRUNDRISS EG BÜROHAUS	Vo.



VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERSTELLT

LEIPZIG	VOLKSGARTENSTRASSE 39	
AUG 2026	GRUNDRISS OG BÜROHAUS	Vol.

KANN VOM IST-ZUSTAND ABWEICHEN.



VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERSTELLT

LEIPZIG	VOLKSGARTENSTRASSE 39	
AUG 2026	GRUNDRISS NEBENGEB.	