



Herrschaftliche Villa in Gohlis-Süd
(Außenbewertung – zu den Gebäuden bestand kein Zutritt)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Leipzig

Anrechenbare Wohnfläche:
669,1 m²

Sonstiges:
-

Aktenzeichen:
456 K 120/23

Nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfl.:
nicht ermittelt

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Leipzig Gohlis

Vermietungsstand:
sh. Punkt 2.4.2

Blatt: Gemarkung:
1265 Gohlis

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Flurstück: Größe:
11 2.210 m²

Objektzustand:
äußerlich teilsaniert

Postalische Anschrift:
Poetenweg 26
04155 Leipzig

Energieausweis:
Ausnahmetatbestand bei Bau-
denkmalen n. § 79 Abs. 4 (2) GEG

Vorgefundenen Gegenstände:

sh. Punkt 9

Miteigentumsanteil:
-

Baulasten:
nein

Objektart:
Villa

Altlasten:
nein

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:
23.01.2024 23.01.2024

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr:
1912

Modernisierung:
tlw. ab 1990

Denkmalschutz:
ja

Verkehrswert nach §194 BauGB ohne
den Wert von vorgefundenen Gegen-
ständen und ohne Berücksichtigung
von Eintragungen in Abteilung II:

rd. 3.000.000 €



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	6
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	8
2.	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form und Größe	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1	Privatrechtliche Situation	13
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	14
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5	Flächen und Einheiten	18
2.5.1	Bruttogrundfläche (BGF)	19
2.5.2	Nettogrundfläche (NGF) und Wohnfläche (WF) der Villa mit Anbau	20
2.5.3	Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	22
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	22
3.1	Vorbemerkung	22
3.2	Villa mit Anbau	23
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	23
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	23
3.2.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	26
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	26
3.3	Remise/Schuppen	27
3.4	Geräteraum	27
3.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	28
4.	Versicherungen	29
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	29
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	31
7.	Vergleichswert	32
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	32
7.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	33
7.3	Eliminierung ungeeigneter Kauffälle	33
7.4	Anpassung an den Kaufzeitpunkt	34
7.5	Anpassung an die Wohnlage	35
7.6	Anpassung an die Grundstücksgröße	37
7.7	Anpassung an die Wohnfläche	39
7.8	Anpassung an das Gebäudealter	40
7.9	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}	42
7.10	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	42
7.11	Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}	45
7.12	Vorläufiger Vergleichswert	46
7.13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	47
7.14	Vergleichswert	49
8.	Verkehrswert	50
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	50
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	51
8.2.1	Abt. II Nr. 1 (Traufrecht)	51
8.2.2	Abt. II Nr. 4 (Auflassungsvormerkung – am Anteil Abt. I/2b lastend)	52
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	52

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



10.	Datum, Stempel und Unterschrift
11.	Ergänzende Anlagen
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis

53	Dipl.-Ing. Rico Palmer
53	
53	

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SächsBO	Sächsische Bauordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GMB	Grundstücksmarktbericht
Flst.	Flurstück
URNr.	Urkunden-Nummer
z. T.	zum Teil
i. V. m.	in Verbindung mit
o. Ä.	oder Ähnliches
n. e.	nicht eindeutig

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Einheiten

km	Kilometer
m	Meter
cm	Zentimeter
mm	Millimeter
€	Euro
h	Stunden
min	Minuten

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

Laser-Distanzmessgerät Bosch GLM 150-27 C (ISO Norm 16331-1)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **456 K 120/23**

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite

- 4 -



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –

Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

AZ: 456 K 120/23

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Herrschaftliches Villengrundstück bestehend aus einem 3-geschossigen, unterkellerten Haupthaus und einem 2-geschossigen Anbau, Baujahr 1912, ca. 669 m² Wohnfläche, mit Nebengebäuden auf einem 2.210 m² großen Grundstück, äußerlich teilsaniert (vermutlich ab 1990), Denkmalschutz, Lage unmittelbar neben dem Gohliser Schlösschen, zu den Gebäuden bestand kein Zutritt (Außenbewertung)

Anschrift: **Poetenweg 26
04155 Leipzig**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Leipzig
Grundbuch von Gohlis
Grundbuchblatt 1265

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 Flurstück 11 (Poetenweg 26, Gebäude- und Freifläche) mit 2.210 m²

Abteilung I: lfd. Nr. 2a *Eigentümer* - Miteigentum zu 1/2 -

lfd. Nr. 2b *Eigentümerin* - Miteigentum zu 1/2 -

Abteilung II: siehe Punkt 2.4.1

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Das Gutachten ist nur für den beschriebenen Zweck bestimmt. Die Weitergabe oder die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen davon ist nur mit Zustimmung des Verfassers und Gerichtes gestattet.

Erklärung:

Alle in dem Gutachten abgebildeten Tabellen, Grafiken und Zeichnungen wurden von mir selbst erstellt.

1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 23.01.2024

§ 2 (4) ImmoWertV 2021: „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Qualitätsstichtag: 23.01.2024

§ 2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
--	--



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

<i>Zeitpunkt 1.Ortstermin:</i>	14.11.2023
<i>Dauer:</i>	12:00 bis 12:32 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Der Zutritt zum Gebäude war nicht möglich.
<i>Teilnehmer:</i>	<ul style="list-style-type: none">- Mitarbeiter des Insolvenzverwalters/Gläubigers (mit Vollmacht)- Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
<hr/>	
<i>Zeitpunkt 2.Ortstermin:</i>	23.01.2024
<i>Dauer:</i>	11:00 bis 11:15 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Der Zutritt zum Grundstück wurde verweigert.
<i>Teilnehmer:</i>	<ul style="list-style-type: none">- Insolvenzverwalter/Gläubiger- Mitarbeiter des Insolvenzverwalters/Gläubigers- Prozessbevollmächtigter der Eigentümerin- Eigentümerin- Obergerichtsvollzieher- Schlüsseldienst- Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
<i>Hinweis zu Fotoaufnahmen:</i>	-

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

- Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:*
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.05.2023
- Von der in Abt. I/2b eingetragenen Eigentümerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:*
- keine
- Vom Insolvenzverwalter des in Abt. I/2a eingetragenen Eigentümers zur Verfügung gestellte Unterlagen:*
- Vollmacht
- Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:*
- Grundbuch von Gohlis, Blatt 1265, Ausdruck vom 11.10.2023
 - Bewilligung vom 07.09.1912 zu Eintragung Abt. II/1
 - Bewilligung vom 09.02.2005 (URNr. 231/2005M) zu Eintragung Abt. II/4
- Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:*
- Besichtigungsaufzeichnungen
 - selbst erstellte Grundrisszeichnungen
 - Auszüge aus den Bauakten nach Einsichtnahme im Bauaktenarchiv
 - Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 21.09.2023
 - Denkmaldokument, Stand 13.11.2023
 - Altlastenauskunft vom 20.09.2023
 - Auskunft zum Denkmalstatus vom 19.09.2023
 - Auskunft zu Bodenordnungsverfahren vom 15.09.2023
 - Auskunft Stadtplanungsamt vom 20.09.2023
 - Auskunft Verkehrs- und Tiefbauamt vom 06.10.2023
 - Auskunft des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers vom 04.12.2023
 - Auskunft Netz Leipzig vom 25.09.2023
 - Auskunft Leipziger Wasserwerke vom 04.10.2023
 - Auskunft Landesamt für Archäologie vom 25.09.2023
 - Internetrecherchen
 - Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auszug aus der Kaufpreissammlung
 - Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
 - Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
 - Auskünfte von Marktteilnehmern
 - Fotoaufnahmen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Stadt:</i>	Leipzig	<i>Einwohner:</i>	628.718 ¹
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre	+5,4 %	
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020		
<i>Stadtbezirk:</i>	Mitte		
<i>Ortsteil:</i>	Gohlis-Süd		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum	2 km	
	Leipziger Auwald/Rosenthal	200 m	
	BAB A 14, AS Leipzig-Mitte	7 km	
	öffentliche Verkehrsmittel	300 m	
	Einkaufsmöglichkeiten (Penny)	< 1 km	
	Kindertagesstätte (freier Träger)	600 m	
	Kindertagesstätte (städtischer Träger)	700 m	
	Grundschule	700 m	
	Oberschule	700 m	
	Gymnasium	1 km	
	S-Bahn-Haltepunkt	1 km	
	Hauptbahnhof Leipzig	2 km	
	Flughafen	15 km	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

¹ laut Melderegister zum Stand 31.12.2023; Quelle: <http://statistik.leipzig.de>



2.1.2 Mikrolage

<i>Innerörtliche Lage:</i>	nördliche Zentrumsrandlage unmittelbar neben dem Gohliser Schlösschen unweit des Stadtparks Leipziger Auwald/Rosenthal
<i>Wohnlage:</i>	Wohnlage nach der Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2022 gut
<i>Umgebungsbebauung:</i>	Bauweise offen Nutzung überwiegend Wohnen Durchgrünung hoch Geschossigkeit II + Dach Art der Bebauung nördlich: Mehrfamilienhäuser westlich: Gohliser Schlösschen südlich: Villenbebauung östlich: Mehrfamilienhäuser
<i>Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:</i>	Zum Ortstermin waren keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen festzustellen, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.
<i>Topographie:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück ist als eben zu betrachten.
<i>Parkmöglichkeiten:</i>	Auf dem Wertermittlungsgrundstück gibt es Pkw-Abstellmöglichkeiten (Garage/Remise, befestigte Freifläche). Auf den umliegenden Straßen ist das Abstellen von Pkw am Straßenrand möglich.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

2.2 Gestalt, Form und Größe

<i>Straßenfront:</i>	ca. 39 m
<i>Grundstückstiefe:</i>	ca. 62 m
<i>Grundstücksform:</i>	rechteckähnlich
<i>Grundstücksgröße:</i>	2.210 m ²
<i>Sonstiges:</i>	-



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Straßenanschluss: Das Grundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Poetenweg).

Straßenart: Poetenweg Nebenstraße, Wohnsammelstraße

Straßenausbau: Poetenweg ausgebaut, Fahrbahn mit Pflasterbelag, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Strom Hausanschluss vorhanden

Erdgas Hausanschluss vorhanden

Trinkwasser Hausanschluss vorhanden

Abwasser Abwasseranschluss vorhanden

Grenzverhältnisse: Die Remise (Unterstellplatz) im nördlichen Grundstücksbereich ist auf der Grenze zu den angrenzenden Nachbargrundstücken Flurstücke 10/3, 11/a und 11/b errichtet. Außerdem ist der westliche Anbau an die Villa an die Grenze zum Nachbargrundstück Flurstück 12 gebaut. Die Grenzbebauung ist als gebietstypisch und wertneutral einzustufen.

Der Seitenflügel des Gohliser Schlösschens auf dem Nachbargrundstück Flurstück 12, wurde unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze des Wertermittlungsgrundstückes errichtet. Für diese Grenzbebauung des Seitenflügels des Gohliser Schlösschens und der dort erforderlichen Ableitung der Dachwässer besteht zu Lasten des Wertermittlungsgrundstückes das in Abteilung I des Grundbuches unter der lfd. Nummer 1 eingetragene Traufrecht.

Die bestehenden Grenzbebauungen sind in dem folgenden Auszug aus der Liegenschaftskarte durch rot-gestrichelte Linien dargestellt.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²
--	--



Situationsplan



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Baugrund:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
--	--



2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte.

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1: Traufrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band 119 Blatt 4630 Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 07.09.1912 eingetragen am 24.12.1912.

lfd. Nr. 3: Lastend am Anteil Abt. I/2a: Insolvenzverfahren eröffnet über das Vermögen ...; Amtsgericht Leipzig; AZ: ...; eingetragen am 30.08.2004.

lfd. Nr. 4: Lastend am Anteil Abt. I/2b: Auflassungsvormerkung an 1/2 Miteigentumsanteil für ..., Leipzig; gemäß Bewilligung vom 09.02.2005 (URNr.: 231/05M, Notarin ... in Leipzig); eingetragen am 13.05.2005.

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 120/23); eingetragen am 25.05.2023.

Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind dingliche Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Jedoch ist anzugeben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Belastung mindern würde, anzugeben.

Zu Abt. II Nr. 3, 5: Die Eintragungen mindern den Verkehrswert nicht.

Zu Abt. II Nr. 1, 4: Wegen Inhalt und Wertauswirkung dieser Eintragungen verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden grundsätzlich nicht wertmindernd berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Für das Grundstück Flurstück 11 der Gemarkung Gohlis, Poetenweg 26 in 04155 Leipzig ist derzeit kein Bodenordnungsverfahren (Umlegung nach § 45 ff BauGB, vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff BauGB, Bodensonderung nach dem Bodensonderungsgesetz, Flurbereinigungsverfahren nach dem FlurbG, Bodenordnung nach dem LwAnpG) eingeleitet.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt geworden

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

2.4.2 Nutzung und Mietrechtliche Situation

Nutzung:

Das Erdgeschoss der Villa dient nach Angaben des Prozessbevollmächtigten der Miteigentümerin als Ort zu Zwecken des familiären Aufenthalts der Eigentümer. Im 1. Obergeschoss und Mansardengeschoss sollen der Auskunft nach einzelne Räume vermietet sein (Nach meinen Recherchen wird das Mansardengeschoss der Villa als 5er-WG genutzt). Das 1.Obergeschoss des nördlichen Anbaus an die Villa wird vermutlich ebenfalls als Wohnung genutzt, was die am 14.11.2023 angetroffene Mieterin/Nutzerin bestätigte.

Vermietungssituation:

Zum Ortstermin gab der bevollmächtigte Vertreter des Prozessbevollmächtigten der Eigentümerin an, dass es einen Miet-/Pachtvertrag zwischen den Eigentümern und einer Gesellschaft geben soll, deren alleinige Geschäftsführerin auch die Miteigentümerin des Grundstückes ist. Nach diesem Pachtvertrag soll das gesamte Grundstück einschließlich aller Gebäude verpachtet sein. Pachtbeginn und die vereinbarte Pacht sollten nachgereicht werden; diese Angaben lagen mir bis zur Fertigstellung jedoch nicht vor. Bei sämtlichen sonstigen Mietverträgen soll es sich demnach um Untermietverträge handeln. Weitere belastbare Angaben oder Unterlagen lagen mir nicht vor.



2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig ist für das Wertermittlungsgrundstück keine Eintragung vorhanden.

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

Denkmalschutz:

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude (VILLA) ist mit Villengarten, Einfriedung und Gartentor ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) in der jeweils gültigen Fassung und unterliegt somit den Bestimmungen dieses Gesetzes.

Angaben gemäß Denkmaldokument:

„Kurzcharakteristik:

Villa mit Villengarten, Einfriedung und Gartentor; Villa neben dem Gohliser Schlösschen, mit zeittypischer Putzfassade, schmiedeeisernem Gartentor, Garten ist in seinen Grundstrukturen erhalten, alter Baumbestand, Terrasse und Wegesystem, baugeschichtlich von Bedeutung

Denkmaltext:

Im Oktober 1911 erwarb der Königlich Sächsische Baurat A.K. von der Stadtgemeinde das Grundstück neben dem Garten des Gohliser Schlösschens und reichte die Pläne für ein Einfamilienhaus ein, das vereinbarungsgemäß von der Straße zurückgesetzt im hinteren Teil gebaut werden sollte. Die Villa besticht durch ihre großzügigen und klassisch-schlichten Formen: Der Baukörper auf quadratischem Grundriss ist an der nach Süden gelegenen Gartenseite durch einen breiten Halbrunderker erweitert, der im Obergeschoss durch einen Balkon abgeschlossen wird. Die vorgelagerte Terrasse und auch die architektonische Gartengestaltung nehmen in ihren Konturen diese Halbrundformen auf. Auch Terrassentüren und Erdgeschossfenster besitzen halbrunde Abschlüsse, die von den hellen Klappläden aufgenommen werden. Im Mansardwalmdach ein breiter Mittelgiebel mit geschweiften Ansätzen und Vasen auf Postamenten; die Form des bekränzten

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Ovals im Giebfeld kehrt in der Ornamentik des Balkongiters wieder. Der Großzügigkeit des Äußeren entsprach die Grundrissgestaltung: Der Eingang an der Ostseite führt zur großen zentralen Diele mit Treppe zum Obergeschoss. Von ihr aus gingen die drei Repräsentationsräume an der Südseite: Empfangszimmer, Herrenzimmer, Speisezimmer aus; letzteres mit Verbindung zum Pergola-überdachten Brunnenhof an der Westseite. Die Obergeschosse waren der Privatsphäre vorbehalten, im Dachgeschoss befand sich ein Atelier. Der Wirtschaftsbereich war aus dem Haupthaus ausgeklammert, er befand sich im Anbau an der Nordseite, in dessen Obergeschoss auch die Hausmeisterwohnung lag. Rechtswinklig an diesen war die Wagenremise angebaut.

Datierung:

1911-1912 (Villa)“

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Bauplanungsrecht:

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 (2) BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einem Allgemeinem Wohngebiet (WA). Danach beurteilt sich die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich hingegen nach § 34 (1) BauGB.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen oder in Kraft getretenen Bebauungsplanes (B.-Planes) oder vorhabenbezogenen B.-Planes.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig, wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt Nr. 09/2021 der Stadt Leipzig, ist das Grundstück als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

planungsrechtliche Satzungen:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich:

- der städtebaulichen Erhaltungssatzung "Gohlis - Süd"; Beschluss des Stadtrates RB Nr. III 1343 vom 18.6.2003; in Kraft getreten durch Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 17 vom 12.8.2003.



- des Aufstellungsbeschlusses für eine Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 (1) 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet "Gohlis"; Beschluss des Stadtrates RB Nr. VII-DS-07353 / VII-DS-07353 ÄA-01 vom 15.6.2023; bekannt gemacht im elektronischen Amtsblatt der Stadt Leipzig Nr. 13 vom 11.7.2023.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Verfügungs- und
Veränderungssperre:

nicht bekannt

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen ab 1990:

Vorbescheid aus 1990 zum Umbau Flachdach über Garage in ein Mansarddach (nicht realisiert). Nach Einsichtnahme im Bauaktenarchiv wurden ab 1990 keine weiteren Baugenehmigungen erteilt.

*bauordnungsrechtliche
Beschränkungen oder Auflagen:*

Im Rahmen meiner Tätigkeit (Einsichtnahme Bauaktenarchiv) sind mir keine anhängigen Verfahren zu bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Auflagen zur Kenntnis gelangt, welche Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstückes haben könnten.

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand:

Die Entwicklungszustände sind in § 3 ImmoWertV 2021 wie folgt geregelt.

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.



(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Der Entwicklungszustand des Wertermittlungsgrundstückes ist als Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 zu klassifizieren.

Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB und KAG):

Die Erschließungsanlagen gemäß § 127 i. V. m. § 133 Abs. 2 Baugesetzbuch sind endgültig hergestellt. Ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch fällt nicht mehr an.

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschließungsbeitragsfrei zu Grunde gelegt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

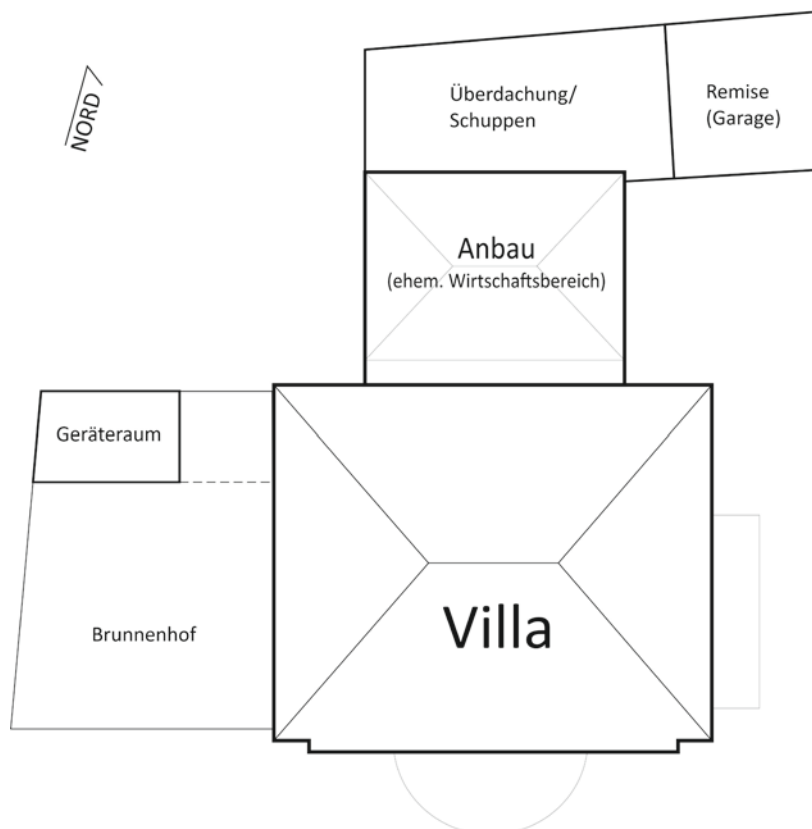
Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

2.5 Flächen und Einheiten

Übersichtsplan



Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 120/23

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 18 -



2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Die Flächen habe ich mittels Flächenmessfunktion ermittelt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Gebäude	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche Angaben in m	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²
Villa	Kellergeschoss	mittels Flächenmessfunktion	280
	Erdgeschoss	mittels Flächenmessfunktion	272
	1.Obergeschoss	mittels Flächenmessfunktion	245
	Mansardengeschoss	mittels Flächenmessfunktion	245
	Dachboden	Annahme: 75% des darunter liegenden Geschosses	184
Summe			1.226
Anbau	Erdgeschoss	mittels Flächenmessfunktion	85
	1.Obergeschoss/MG	mittels Flächenmessfunktion	85
Summe			170
Remise/ Überdachung	Erdgeschoss	$6,15 \cdot 5,15 + 10,71 \cdot 4,77 =$	83
	Summe		83
Geräteraum	Erdgeschoss	mittels Flächenmessfunktion	20
	Summe		20

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
---	--



2.5.2 Nettogrundfläche (NGF) und Wohnfläche (WF) der Villa mit Anbau

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Die folgenden Flächenangaben habe ich anhand der von mir maßstabsgerecht erstellten Grundzeichnungen ermittelt bzw. aus den zur Verfügung stehenden Grundrisszeichnungen entnommen, auf deren Grundlage ich die eigenen Zeichnungen erstellt habe.

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Geschoss	Gebäudeteil	Raum Nr.	Raumbezeichnung (gemäß historischen Zeichnungen)	nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (3) WoFIV in m ²	zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (1,2) WoFIV in m ²	anrechenbare Wohnfläche nach §§ 3,4 WoFIV in m ²
Kellergeschoss	Villa	-	Kellerräume	nicht ermittelt	-	-
Erdgeschoss	Villa	1.1	Eingang		16,2	16,2
		1.2	Herrenzimmer		27,6	27,6
		1.3	Empfangszi.		43,3	43,3
		1.4	Speisezimmer		45,6	45,6
		1.5	ohne		0,5	0,5
		1.6	Anrichterraum		17,6	17,6
		1.7	ohne		36,1	36,1
		1.8	ohne		2,8	2,8
		1.9	Kleiderablage		13,2	13,2
		1.10	ohne		1,7	1,7
		1.11	ohne		3,6	3,6
	Anbau	1.12	ohne		5,6	5,6
		1.13	ohne		0,9	0,9
		1.14	Küche		26,8	26,8
		1.15	Speisekammer		3,1	3,1
		1.16	Speisekammer		3,7	3,7
		1.17	ohne		1,5	1,5
		1.18	ohne		1,3	1,3
		1.19	Waschküche		20,4	20,4



Geschoss	Gebäu- deteil	Raum Nr.	Raumbezeich- nung (gemäß histori- schen Zeich- nungen)	nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (3) WoFIV in m ²	zur Wohnflä- che gehörende Grundflä- chen nach § 2 (1,2) WoFIV in m ²	anrechen- bare Wohnfläche nach §§ 3,4 WoFIV in m ²
1.Obergeschoss	Villa	2.0	Balkon		16,5	8,2 ²
		2.1	Schlafzimmer		25,8	25,8
		2.2	Schlafzimmer		30,0	30,0
		2.3	Schlafzimmer		24,8	24,8
		2.4	Schlafzimmer		16,2	16,2
		2.5	Zimmer		17,3	17,3
		2.6	<i>ohne</i>		29,8	29,8
		2.7	<i>ohne</i>		1,4	1,4
		2.8	<i>ohne</i>		1,5	1,5
		2.9	Bad		6,5	6,5
	2.10	Zimmer		9,6	9,6	
	Anbau	2.11	Wohnküche		20,2	20,2
		2.12	Kammer		11,7	11,7
		2.13	Kammer		8,3	8,3
		2.14	<i>ohne</i>		1,6	1,6
2.15		<i>ohne</i>		1,3	1,3	
Mansarden- geschoss	Villa	3.1	Zimmer		24,9	24,9
		3.2	Zimmer		25,7	25,7
		3.3	Zimmer		37,1	37,1
		3.4	Atelier		37,3	37,3
		3.5	Kammer		11,2	11,2
		3.6	Kammer		17,3	17,3
		3.7	<i>ohne</i>		22,2	22,2
		3.8	<i>ohne</i>		3,8	3,8
		3.9	<i>ohne</i>		3,9	3,9
Dachboden	Villa	-	Bodenraum	nicht ermittelt	-	-
Summe						669,1

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und un bebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Hinweis: Wegen des fehlenden Zutritts zum Grundstück konnte ich die Maße nicht überprüfen. Alle Maß- und Flächenangaben sind eigenverantwortlich am Bau zu überprüfen. Ich übernehme keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

² Die Grundfläche des Balkons habe ich zur Hälfte zur Wohnfläche angerechnet, weil das der Marktgepflogenheit entspricht, auch wenn die Marktgepflogenheit von den Regelungen der WoFIV abweicht (Balkone/Loggien/Terrassen sind laut WoFIV in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen)

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
---	--



2.5.3 Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Zu den Gebäuden bestand kein Zutritt. Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die nach weitergehenden Recherchen erlangten Informationen, insbesondere Angaben und Informationen in der Bauakte, Auskünften des bevollmächtigten Schornsteinfegermeisters und Internetrecherchen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



3.2 Villa mit Anbau

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

<i>Art des Gebäudes:</i>	herrschaftliche Villa mit in einem Anbau angegliederten Wirtschaftsbereich (Küche, Hausmeisterwohnung), Villa unterkellert, Anbau nicht unterkellert	
<i>Baujahr:</i>	1912	
<i>Modernisierungen:</i> ³	1990er Jahre	- vermutlich Dacheindeckung - vermutlich tlw. Innenausbau - vermutlich tlw. Modernisierung von Bädern - vermutlich tlw. Erneuerung der Leitungssysteme
	1993	- Einbau Ölheizanlage im KG der Villa
	1994	- Einbau Gasdurchlauferhitzer im EG der Villa
	2000	- Einbau Gasdurchlauferhitzer im EG des Anbaus

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Fundamente:</i>	vermutlich Naturstein und/oder Beton
<i>Kellerwände:</i>	vermutlich Mauerwerk aus Naturstein oder Ziegel
<i>Kellerboden:</i>	unbekannt
<i>Umfassungswände:</i>	vermutlich Ziegelmauerwerk
<i>Fassade:</i>	Außenputz mit Anstrich

³ Es handelt sich um eine überblickartige Aufstellung. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben beruhen z.T. auf Vermutungen, die sich aus dem äußeren Erscheinungsbild ergeben.



<i>Innenwände:</i>	Bestandswände vermutlich in Ziegelmauerwerk, im Mansardengeschoss vermutlich Bundwände (mit Ziegelmauerwerk ausgefachtes Holzständerwerk)	
<i>Geschossdecken:</i>	über Kellergeschoss	vermutlich Ziegelkappendecke o.Ä.
	über sonstigen Geschossen	üblicherweise Holzbalkendecken
<i>Dach:</i>	Mansardendach, Dachtragwerk vermutlich noch aus dem Baujahr, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln (nach dem äußeren Erscheinungsbild zu urteilen könnte diese Anfang der 1990er Jahre erneuert worden sein), Umfang der Dachdämmung unbekannt	
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	Haupteingang zur Villa an der Ostseite, Nebeneingänge über den Anbau	
<i>Hauseingangstür:</i>	Haupteingang	zweiflügelige Holztür aus dem Baujahr mit Oberlicht
	Nebeneingänge	Holztüren, einflügelig mit Oberlicht
<i>Treppen(haus):</i>	zwischen KG und EG sonstige Innentreppe	vermutlich Massivtreppe vermutlich Holztreppe aus dem Baujahr
<i>Fenster:</i>	Holzkastenfenster (vermutlich aus dem Baujahr) mit Einscheibenverglasung, Holzklappläden, im Erdgeschoss einige Fenster mit Vergitterung	
<i>Elektroinstallation:</i>	unbekannt, möglicherweise wurde die Elektrik nach 1990 zumindest teilweise erneuert	
<i>Heizung:</i>	In seinen Unterlagen hat der zuständige Schornsteinfegermeister eine Öl-Zentralheizung und zwei Gas-Durchlaufwasserheizer vermerkt.	
	<u>Ölheizung:</u> Aufstellort im Keller (Villa) Wärmetauscher Buderus G 305 mit 115 kW, Baujahr 1993 Brenner MAN DZ 2.1, Baujahr 1993	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Gas-Durchlauferhitzer 1:

Aufstellort EG

Gasgerätewerk Dessau Typ WG 250, Baujahr 1994

Gas-Durchlauferhitzer 2:

Aufstellort EG Gästehaus (Anbau)

Vaillant MAG 19/2, Baujahr 2000

Beim Blick durch einige Fenster im Erdgeschoss konnte ich Wandheizkörper sehen, welche vermutlich zeitgleich mit der Heizung Anfang der 1990er Jahre eingebaut wurden.

Warmwasser:

Ob ein zentraler Warmwasserspeicher an der Ölheizung angeschlossen ist, konnte der Schornsteinfegermeister nicht mit Sicherheit beantworten.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

Innenwandbekleidung: vermutlich Putz und/oder Tapete

Deckenbekleidung: vermutlich Putz und/oder Tapete

Innentüren: vermutlich Holztüren

Böden/Bodenbeläge: Beim Blick durch einige Fenster im Erdgeschoss konnte ich Terrazzoplattenbelag sehen.

Sanitärausstattung: Auf den Bildern zur Vermietungsanzeige (freies Zimmer in einer 5er-WG) war ein Bad abgebildet, welches sich im Mansardengeschoss befinden muss. Folgende Ausstattung war zu sehen:⁴

Handwaschbecken, Badewanne, Stand-WC, üblicher Wandheizkörper, Boden mit PVC-Belag o.Ä., Wände etwa türhoch gefliest

⁴ Ich kann nicht mit Sicherheit sagen, dass das vorliegende Bild das Wertermittlungsobjekt zeigt.



Küche:

Auf den Bildern zur Vermietungsanzeige (freies Zimmer in einer 5er-WG) war eine Küche abgebildet. Folgende Ausstattung war zu sehen:⁵

Fliesenspiegel, Holzboden o.Ä., einfache Küchenmöblierung bestehend aus Unterschränken, Hochschrank und Hängeschränken, Edelstahlspüle mit Armatur und Abtropfblech

Sonstiges:

-

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3.2.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

-

Besondere Einrichtungen:

-

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden:

- Risse am Übergangsbereich Außenwand/Mauerpfeiler des Brunnenhofs
- verwitterte äußere Holzbauteile (Außenseiten von Fenstern und Türen, Holzklappläden)

Energetische Eigenschaften:

Mir wurde kein Energieausweis übermittelt. Bei Baudenkmalen ist die Erstellung eines Energieausweises nicht verpflichtend vorgeschrieben (vgl. auch § 79 Abs. 4 Satz 2 GEG).

Barrierefreiheit:

Nach dem Grundriss zu urteilen liegt keine Barrierefreiheit vor.

Allgemeinbeurteilung:

Nach dem äußeren Erscheinungsbild zu urteilen befindet sich das Gebäude, bis auf die beschriebenen Baumängel und Bauschäden, in einem durchschnittlich gut erhaltenen Zustand.

⁵ Ich kann nicht mit Sicherheit sagen, dass das vorliegende Bild das Wertermittlungsobjekt zeigt.



3.3 Remise/Schuppen

<i>Art des Gebäudes:</i>	Nebengebäude, Unterstellplatz
<i>Baujahr:</i>	zweigeteilte Remise Ursprungsbau eingeschossig, Errichtung zeitgleich mit der Villa um 1912; daran anschließender eingeschossiger Schuppen/Überdachung, welcher den Unterlagen zufolge Ende der 1980er Jahre errichtet wurde
<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Fundamente:</i>	Naturstein bzw. Beton
<i>Umfassungswände:</i>	Mauerwerk
<i>Fassade:</i>	Putz
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Dach/Pultdach, Dacheindeckung teils aus Trapezblech (späterer Anbau); Dachabdichtung des Ursprungsgebäudes nicht sichtbar
<i>Türen und Tore:</i>	Holztüren
<i>Bodenbeläge:</i>	tlw. Granitsteinpflaster
<i>Baumängel und Bauschäden:</i>	äußerlich keine sichtbar, jedoch einfacher Zustand
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	zweckentsprechend, einfach

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3.4 Geräteraum

<i>Art des Gebäudes:</i>	Unterstellplatz für Geräte o.Ä., Lage seitlich am Brunnenhof an der Westseite der Villa
<i>Baujahr:</i>	unbekannt, möglicherweise zeitgleich mit der Villa um 1912
<i>Konstruktionsart:</i>	massiv
<i>Fundamente:</i>	vermutlich Beton und/oder Naturstein
<i>Umfassungswände:</i>	vermutlich Mauerwerk



<i>Fassade:</i>	Putz, Anstrich
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Satteldach, Dacheindeckung mit Bier- schwanzziegeln (Dacheindeckung vermutlich zeitgleich mit der der Villa erneuert)
<i>Türen und Toren:</i>	Holztüren
<i>Fenster:</i>	Holzfenster mit Vergitterung
<i>Bodenbeläge:</i>	unbekannt
<i>Baumängel und Bauschäden:</i>	äußerlich keine sichtbar
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	zweckentsprechend

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

<i>Bauliche Außenanlagen:</i>	<ul style="list-style-type: none">- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen- Brunnenhof (Hofbefestigung aus Sandstein) westlich der Villa mit einem Brunnen und gemauerten Pfeilern (früher mit Pergola-Überdachung)- Befestigung der Zufahrt mit Granitsteinpflaster- Einfriedung (denkmalgeschützte Mauer)- schmiedeeisernes Zufahrtstor- Holzgartentor- Außentreppen- Stützmauer aus Naturstein o.Ä.- usw.
<i>Sonstige Anlagen:</i>	<ul style="list-style-type: none">- Gartenanlagen- Anpflanzungen- etc.
<i>Baumängel und Bauschäden:</i>	<ul style="list-style-type: none">- Einfriedungsmauer an der Grenze zum Nachbargrund- stück Flst. 10/2 in Teilen eingefallen- Einfriedungsmauer an der Straßenseite im südwestlichen Grundstücksbereich mit erheblicher Rissbildung; Mauer droht auf Fußweg zu stürzen (Ursache ist der dahinter befindliche Baumstamm, der gegen die Mauer drückt)



4. Versicherungen

Versicherungen: Mir wurden keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen übergeben.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Drittverwendung: vorwiegend Eigennutzung als Familiensitz, Firmensitz o.Ä.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Vermietbarkeit: Bei dem Grundstück steht die Eigennutzung und nicht die Vermietung im Vordergrund.

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Verkäuflichkeit: Die steigende Nachfrage, die sich in den vergangenen Jahren durch das markante Bevölkerungswachstum erhöht hat, und der damit verbundene Anstieg der Haushaltszahlen haben angesichts des knappen bedarfsgerechten Angebotes unweigerlich zu einer Erhöhung des Grundstücks-, Miet- und Kaufpreisniveaus geführt. Auf dem Markt für Villengrundstücke registrierte der Leipziger Gutachterausschuss im Berichtsjahr (2022) 14 Kauffälle, wobei nur 13 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Für sanierte Villen wurden durchschnittlich rund 2,1 Mio. € gezahlt; die Spanne reichte von 671.000 € bis 5.000.000 €.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Der signifikante Zinsanstieg seit Anfang 2022 macht Finanzierungen mittlerweile deutlich teurer. Im Resultat vermindert sich das von der Bank ausgegebene Darlehen und erhöht die Eigenkapitalquote. Hinzu kommen stark gestiegene Kosten für Baumaterialien, Lieferschwierigkeiten, welche zu un kalkulierbaren Baukosten führen, und stark gestiegene Energiepreise. Allerdings müssen die verschiedenen Teilmärkte und Lagen differenziert betrachtet werden. Insbesondere in besonders gefragten Gegenden, zu der Leipzig und der Ortsteil Gohlis-Süd zu zählen ist, werden die oben genannten Faktoren einen wesentlich geringeren Einfluss auf die Immobilienpreise haben, als in eher schwach nachgefragten Gegenden. Grund dafür ist die in diesen besonders gefragten Lagen vorherrschende Angebotsknappheit i.V. mit der großen Nachfrage. In der Regel liegt die Eigenkapitalquote der Käufer in diesen Gegenden deutlich über dem Durchschnitt, weswegen die gestiegenen Zinsen, welche höhere Eigenkapitalaufwendungen zur Folge haben, einen wesentlichen geringeren Einfluss auf die Kaufpreise haben. Grundsätzlich kann für das Wertermittlungsgrundstück und den Teilmarkt, dem es



zuzuordnen ist, eine Angebotsknappheit und damit ein Nachfrageüberhang attestiert werden, obgleich die Anzahl möglicher Käufer, die bereit und finanziell auch im Stande sind, einen mittleren 7-stelligen Betrag aufzubringen, überschaubar geworden ist.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **456 K 120/23**

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 30 -



6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Wie eingangs bereits geschildert, wird der Verkehrswert gemäß §194 BauGB 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 ist diese Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in § 1 Abs. 2 ImmoWertV bezeichneten Gegenstände anzuwenden, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung).

Nach § 1 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind folgende Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) benannt:

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)
- das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Anzuwendende Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Vergleichswert abgeleitet werden. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist zulässig und gegeben, weil eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorliegt, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Ermittlung des Sachwertes ist generell nicht möglich, weil der Gutachterausschuss keine für die Ermittlung des Sachwertes erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren) ausgewertet hat. Die Ermittlung des Ertragswertes ist ebenfalls nicht möglich, weil der Gutachterausschuss nicht die erforderlichen Liegenschaftszinssätze für Villengrundstücke ausgewertet hat.

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **456 K 120/23**

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 31 -



7. Vergleichswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

Nach § 24 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 9 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

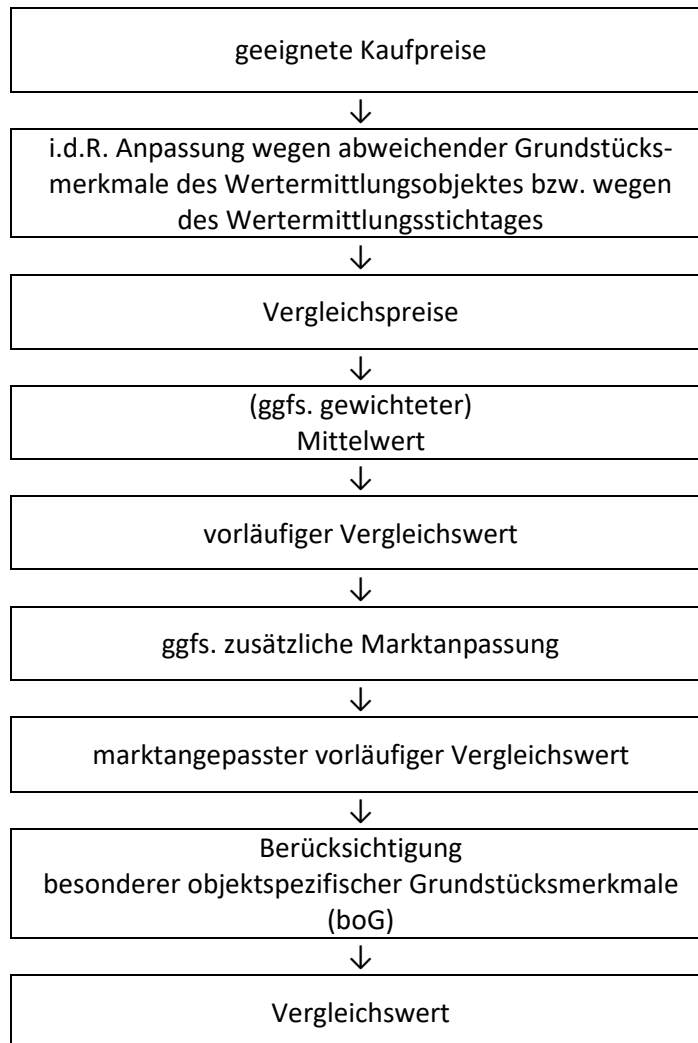
Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 120/23

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 32 -



7.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Zu den Objektmerkmalen

- Villa
- Baujahr vor 1945, sanierter Altbau
- Lage in Gohlis-Süd und Zentrum Nord
- Kauffälle ab 2020

liegen mir die folgenden Kaufpreise vor:

Nr.	Kaufzeitpunkt	Grundstücksfläche m ²	Baujahr	Sanierungs- jahr ⁶	Gebäude- art ⁷	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Kaufpreis ⁸ €	Kaufpreis €/m ² Wfl.
1	Mrz 20	650	1885	2008	Villa	410	1.300.000	3.171
2	Okt 20	1.000	1909	2001	Villa	840	3.500.000	4.167
3	Apr 21	1.260	1925	2014	Villa	517	5.757.500	11.136
4	Mai 21	750	1883	2004	Villa	375	2.000.000	5.333
5	Mrz 22	960	1858	2001	Villa	430	2.490.000	5.791
6	Jul 22	1.088	1900	1997	Villa	285	1.590.000	5.579
7	Aug 23	1.270	1936	1995	Villa	310	1.420.000	4.581

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

7.3 Eliminierung ungeeigneter Kauffälle

Alle Kauffälle weisen hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit dem Wertermittlungsgrundstück auf. Es gibt keine Kauffälle, welche von vornherein von dem Vergleich ausgeschlossen werden müssten.

Für die Vergleichsgrundstücke wurden vom Gutachterausschuss keine Angaben

- zur Ausstattung,
- zu den energetischen Eigenschaften,
- zur Barrierefreiheit und
- zur Restnutzungsdauer

⁶ Für die kursiv dargestellten Werte erfolgte durch den Gutachterausschuss keine Angabe zum Sanierungsjahr. Das Sanierungsjahr habe ich unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes, von Luftbildaufnahmen etc. geschätzt.

⁷ EFH...Einfamilienhaus, freistehend, DHH...Doppelhaushälfte, REH...Reihenendhaus, RMH...Reihenmittelhaus

⁸ Gesamtkaufpreis einschl. Grund und Boden.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
--	--



gemacht. Die Vergleichsgrundstücke konnten nicht von innen besichtigt werden, weswegen ich hinsichtlich dieser Merkmale eine bezogen auf das Baujahr und die ggfs. später erfolgten Sanierung und/oder Modernisierungen übliche Ausstattung annehmen. Das gilt in gleicher Weise auch für die Gebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück, zu denen auch kein Zutritt bestand. In dieser Hinsicht besteht sowohl für die Vergleichsgrundstücke als auch für das Wertermittlungsgrundstück Gleichbehandlung.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

7.4 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis knapp 4 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Zumindest bis Anfang 2022 sind die Kaufpreise in dieser Region und für diese Objektart zuletzt um rund 15 % pro Jahr gestiegen. Die Anhebung der Hypothekenzinsen ab Anfang 2022 hat allerdings zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen. Die zeitliche Differenz zwischen den einzelnen Kaufzeitpunkten der Vergleichsgrundstücke und dem Wertermittlungsstichtag muss also differenziert betrachtet werden.

Zumindest bis Anfang 2022 sind die Kaufpreise aufgrund der bis dato anhaltenden Niedrigzinsphase in ähnlicher Weise gestiegen wie in den Jahren zuvor. Die zeitliche Differenz zwischen Vertragszeitpunkten (Kaufzeitpunkte) und Ende März 2022 berücksichtige ich mit einer Preissteigerung von rund 15 % im Jahr (Anpassungsfaktor 1).

Der Anpassungsfaktor 1 errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor 1} = (1 + p)^n$$

n = zeitliche Differenz zwischen der Kaufzeitpunkten und 01.03.2022 in Jahren

p = Preissteigerung im Jahr (Dezimalschreibweise; hier: 15% entspricht 0,15)

Zusätzlich muss an dieser Stelle die Zinsentwicklung seit Anfang 2022 berücksichtigt werden (Anpassungsfaktor 2). Der signifikante Zinsanstieg seit Anfang 2022 hat dazu geführt, dass Finanzierungen mittlerweile deutlich teurer geworden sind. Allerdings müssen die verschiedenen Teilmärkte und Lagen differenziert betrachtet werden. Insbesondere in besonders gefragten Gegenden, zu der Leipzig und der Ortsteil Gohlis-Süd zu zählen ist, werden die oben genannten Faktoren einen wesentlich geringeren Einfluss auf die Immobilienpreise haben, als in eher schwach nachgefragten Gegenden. Grund dafür ist die in diesen besonders gefragten Lagen vorherrschende Angebotsknappheit i.V. mit der großen Nachfrage. In der Regel liegt die Eigenkapitalquote der Käufer in diesen Gegenden deutlich über dem Durchschnitt, weswegen die gestiegenen Zinsen, welche höhere Eigenkapitalaufwendungen zur Folge haben, einen wesentlichen geringeren Einfluss auf die Kaufpreise haben.

Während in anderen Regionen und auf anderen Teilmärkten die Kaufpreise zuletzt um teilweise deutlich mehr als 10% p.a. nachgegeben haben, berücksichtige ich die zeitliche Differenz zwischen

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
--	--



Anfang 2022 (Zinsanhebung) und dem Wertermittlungsstichtag aus den genannten Gründen mit einem Preisrückgang von nur rund -5% p.a.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Der Anpassungsfaktor 2 errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor 2} = (1 + p)^n$$

n = zeitliche Differenz zwischen März 2022 (bz. dem Vertragsdatum, wenn dieses zeitlich später liegt) in Jahren

p = Preissteigerung im Jahr (Dezimalschreibweise; hier: -5% entspricht -0,05)

Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeit- punkt Vergleichsobjekt	Anpassungsfak- tor 1	Anpassungsfak- tor 2	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	3.171	Mrz 20	1,32	0,91	3.817
2	4.167	Okt 20	1,22	0,91	4.626
3	11.136	Apr 21	1,14	0,91	11.527
4	5.333	Mai 21	1,12	0,91	5.451
5	5.791	Mrz 22	1,00	0,91	5.271
6	5.579	Jul 22	1,00	0,93	5.166
7	4.581	Aug 23	1,00	0,98	4.484

7.5 Anpassung an die Wohnlage

Die Lage ist grundsätzlich ein kaufpreisprägendes Merkmal. Die Preisanpassung an die Lageunterschiede erfolgt anhand pauschaler Umrechnungsfaktoren, weil der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig keine Umrechnungskoeffizienten für Wohnlageunterschiede ermittelt hat. Generell liegen nahezu alle Vergleichsgrundstücke in der gleichen Bodenrichtwertzone und sind nach dem Mietpiegel 2022 der Stadt Leipzig auch der gleichen Wohnlage (gut bzw. Villenlage zuzuordnen). Allerdings gibt es innerhalb dieser großräumigen Zone auch zu differenzierende Mikrolagemerkmale. Zu den zu berücksichtigenden Mikrolagemerkmalen zählt selbstverständlich die besondere Lage des Wertermittlungsobjektes unmittelbar neben dem Gohliser Schlösschen. Mitberücksichtigt sind aber auch Lagemerkmale, wie die Lage an stärker befahrenen Straßen oder eine zunehmende Entfernung einiger Vergleichsgrundstücke vom Leipziger Auwald/Rosenthal.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
--	--



Wohnlage des Vergleichsgrundstückes im Vergleich zum Wertermittlungsgrundstück (nach subjektiver Schätzung)	Umrechnungskoeffizient (UK)
besser (↑)	1,10
etwas besser (↗)	1,05
ähnlich (→)	1,00
etwas einfacher (↘)	0,95
einfacher (↓)	0,90
lärmimmanent (↓↓)	0,90

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²
		Lage	UK	Lage	UK		
1	3.817	↓	0,90	↘	1,00	1,11	4.237
2	4.626	↘	0,95	↘	1,00	1,05	4.857
3	11.527	↘	0,95	↘	1,00	1,05	12.104
4	5.451	↓	0,90	↘	1,00	1,11	6.051
5	5.271	↓	0,90	↘	1,00	1,11	5.851
6	5.166	↓	0,90	↘	1,00	1,11	5.734
7	4.484	↓↓	0,85	↘	1,00	1,18	5.291

E-Mail

info@palmer-immobilien.de

Internet

www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
--	--



7.6 Anpassung an die Grundstücksgröße

Erfahrungsgemäß steigen die Kaufpreise je m² Wohnfläche (Wohnflächenwerte) bei zunehmender Grundstücksgröße und umgekehrt. Aus der folgenden Tabelle ist diese Abhängigkeit ersichtlich. Die Erhebungen stammen aus der Fachliteratur (vgl. Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, S. 1418, 1419); für die Stadt Leipzig existieren derartige Erhebungen nicht.

Hinweis: Die Auswirkung der Grundstücksfläche auf den Kaufpreis ist generell ähnlich. Auch wenn es für die Region des Bewertungsobjektes derartige Erhebungen nicht gibt, kann hier eine analoge Korrelation zwischen Grundstücksfläche und Kaufpreis unterstellt werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

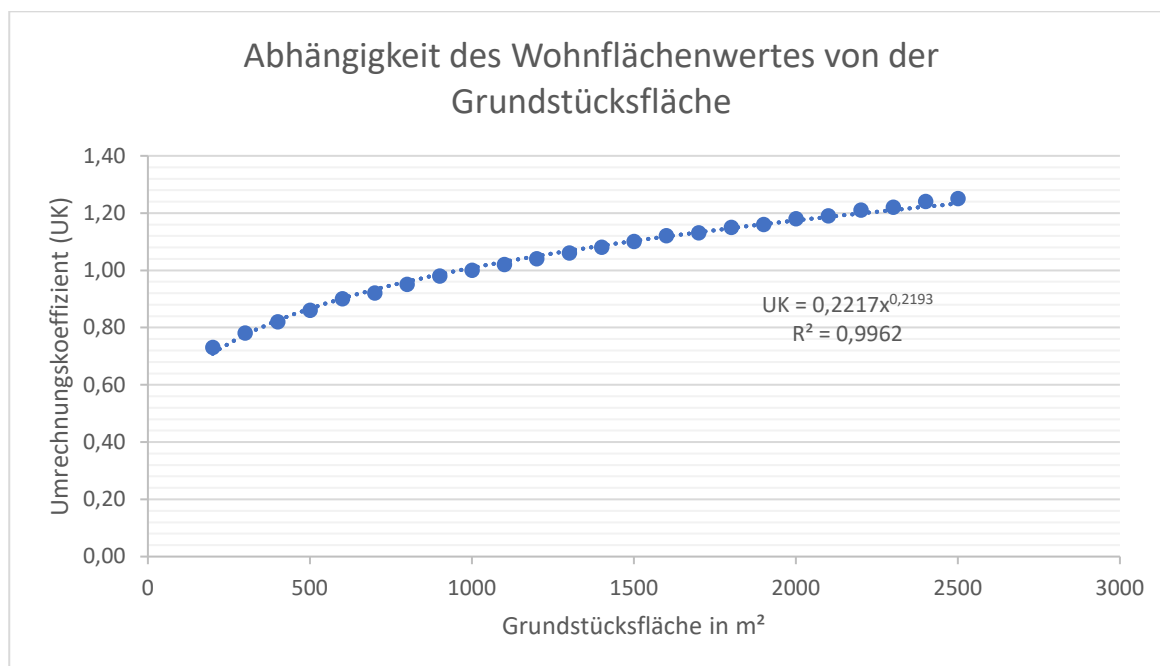
Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Korrekturfaktoren für Wohnflächenwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern bei abweichender Grundstücksgröße							
Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)
200	0,73	800	0,95	1.400	1,08	2.000	1,18
300	0,78	900	0,98	1.500	1,10	2.100	1,19
400	0,82	1.000	1,00	1.600	1,12	2.200	1,21
500	0,86	1.100	1,02	1.700	1,13	2.300	1,22
600	0,90	1.200	1,04	1.800	1,15	2.400	1,24
700	0,93	1.300	1,06	1.900	1,16	2.500	1,25

Durch Übertragen dieser Werte in ein Diagramm lässt sich diese Abhängigkeiten grafisch wie folgt darstellen.



Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
--	--



Die Regressionsgleichung

$$UK = 0,2217 * Grundstücksfläche^{0,2193}$$

UK = Umrechnungskoeffizient

beschreibt diese Abhängigkeit mit einem Bestimmtheitsmaß (R^2) von 0,9962 (entspricht 99,62%) sehr genau. Wegen der hohen Genauigkeit dieser Abhängigkeit erfolgt die Anpassung unter Zugrundelegung der so zu ermittelnden Umrechnungskoeffizienten.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{UK \text{ Bewertungsobjekt}}{UK \text{ Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Fläche in m ²	UK	Fläche in m ²	UK		
1	4.237	650	0,92	2.210	1,20	1,30	5.508
2	4.857	1.000	1,01	2.210	1,20	1,19	5.780
3	12.104	1.260	1,06	2.210	1,20	1,13	13.678
4	6.051	750	0,95	2.210	1,20	1,26	7.624
5	5.851	960	1,00	2.210	1,20	1,20	7.021
6	5.734	1.088	1,03	2.210	1,20	1,17	6.709
7	5.291	1.270	1,06	2.210	1,20	1,13	5.979

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



7.7 Anpassung an die Wohnfläche

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Erfahrungsgemäß steigen die Kaufpreise je m² Wohnfläche (Wohnflächenwerte) bei abnehmender Wohnfläche und umgekehrt. Aus der folgenden Tabelle ist diese Abhängigkeit ersichtlich. Die Erhebungen stammen aus der Fachliteratur (vgl. Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, S. 1419); für die Stadt Leipzig existieren derartige Erhebungen nicht.

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Hinweis: Die Auswirkung der Wohnfläche ist generell gleich; die Wohnflächenwerte sinken mit zunehmender Wohnfläche und umgekehrt. Auch wenn es für die Region des Bewertungsobjektes derartige Erhebungen nicht gibt, kann hier eine analoge Korrelation zwischen Wohnfläche und Wohnflächenwert unterstellt werden.

Korrekturfaktoren zum Wohnflächenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern bei abweichender Wohnungsgröße							
Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)
50	1,50	110	1,09	170	0,86	230	0,72
60	1,41	120	1,04	180	0,83	240	0,70
70	1,33	130	1,00	190	0,81	250	0,68
80	1,26	140	0,96	200	0,78	260	0,67
90	1,20	150	0,93	210	0,76	270	0,65
100	1,14	160	0,89	220	0,74	280	0,64

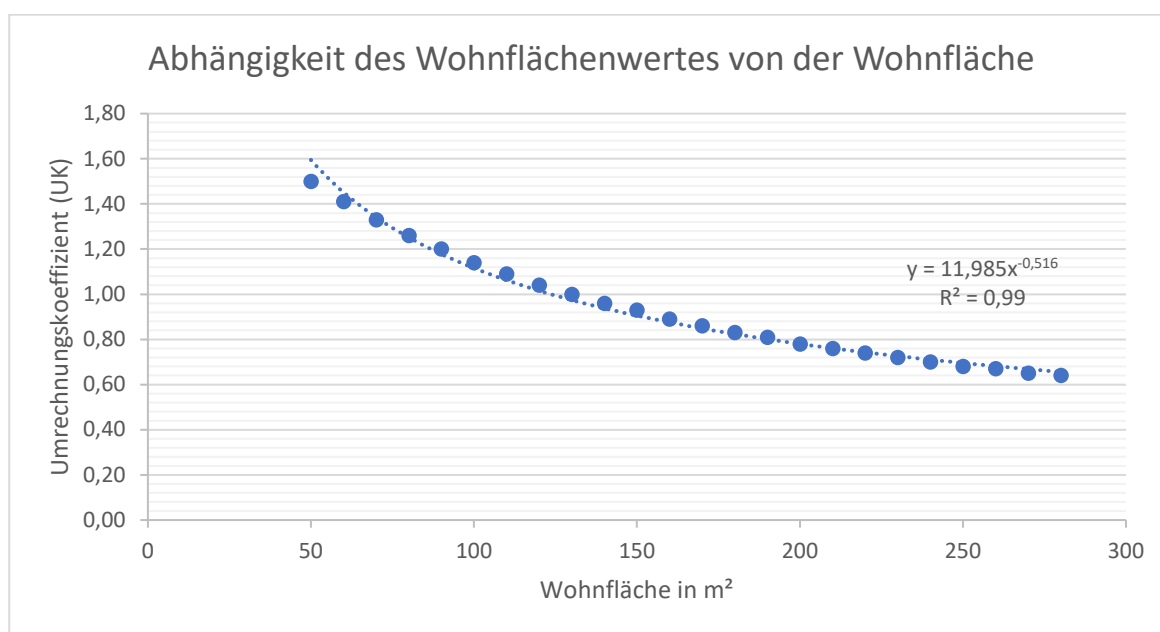
Durch Übertragen der obigen Werte in ein Diagramm lässt sich diese Abhängigkeiten grafisch darstellen.

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Internet www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11 04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726





Die Regressionsgleichung

$$UK = 11,985 * \text{Wohnfläche}^{-0,516}$$

UK = Umrechnungskoeffizient

beschreibt diese Abhängigkeit mit einem Bestimmtheitsmaß (R²) von 0,99 (entspricht 99%) sehr genau. Diese Abhängigkeit gilt für den Wertebereich zwischen 50 m² bis 280 m² Wohnfläche. Im Rahmen dieser Wertermittlung unterstelle ich, dass die Abhängigkeit auch für den Wertebereich >280m² Wohnfläche extrapoliert werden kann.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{UK \text{ Bewertungsobjekt}}{UK \text{ Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²
		WF in m ²	UK	WF in m ²	UK		
1	5.508	410	0,54	669	0,42	0,77	4.241
2	5.780	840	0,37	669	0,42	1,13	6.531
3	13.678	517	0,48	669	0,42	0,87	11.900
4	7.624	375	0,56	669	0,42	0,75	5.718
5	7.021	430	0,52	669	0,42	0,80	5.617
6	6.709	285	0,65	669	0,42	0,64	4.294
7	5.979	310	0,62	669	0,42	0,67	4.006

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

7.8 Anpassung an das Gebäudealter

Das Alter bzw. die seit der letzten Sanierung vergangenen Jahre variieren untereinander; auch im Vergleich zu dem Wertermittlungsobjekt. Im Allgemeinen sind neuere bzw. erst kürzlich sanierte Gebäude hinsichtlich des Stands der Technik aktueller und moderner, was sich u.a. sowohl in den verwendeten Baustoffen als auch technischen Ausstattungen widerspiegelt. Bei neueren Gebäuden resultiert daraus z. B. ein niedrigerer Energieverbrauch. Außerdem entsprechen neuere Gebäude eher dem aktuellen Geschmack der Käufer, weil beispielsweise die Ausstattung noch nicht überaltert ist. Diese Aspekte spiegeln sich auch in den Kaufpreisen wider.

Der Gutachterausschuss für die Stadt Leipzig hat keine Anpassungsfaktoren für ein abweichendes Gebäudealter ermittelt. Aus diesem Grund muss die Anpassung pauschal erfolgen. Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich von der Annahme aus, dass sich die Differenzen im Baujahr (bei sanierten Altbauten Sanierungsjahr) um 1% je Jahr auf den Kaufpreis auswirken. Das bedeutet, dass der

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
--	--



Kaufpreis für ein Vergleichsobjekt, welches 10 Jahre vor dem Wertermittlungsobjekt errichtet bzw. saniert worden ist, 10% unter dem Kaufpreis des Wertermittlungsobjektes liegt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Das jeweilige Alter errechnet sich wie folgt:

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

$$\text{Alter} = \text{Vertragszeitpunkt} - \text{Jahr der baulichen Veränderung}$$

Der Anpassungsfaktor errechnet sich dann wie folgt:

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

$$\text{Anpassungsfaktor} = 1 - \left(\frac{\text{Alter Wertermittlungsobjekt} - \text{Alter Vergleichsobjekt}}{100} \right)$$

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Nr.	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²
		Alter in J.	UK	Alter in J.	UK		
1	4.241	12	UK	31	UK	0,81	3.435
2	6.531	19	UK	31	UK	0,88	5.747
3	11.900	7	UK	31	UK	0,76	9.044
4	5.718	17	UK	31	UK	0,86	4.917
5	5.617	21	UK	31	UK	0,90	5.055
6	4.294	25	UK	31	UK	0,94	4.036
7	4.006	28	UK	31	UK	0,97	3.886
Summe							36.120

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Hinweis: Das Sanierungsjahr des Wertermittlungsobjektes setzte ich mit dem Jahr 1993 an. Diesem Ansatz liegt die Vermutung zu Grunde, dass zeitgleich mit dem Einbau der Ölheizung im Jahr 1993 auch weitere modernisierende Maßnahmen an dem Objekt durchgeführt worden sind, welche hier als Jahr der baulichen Veränderung angesetzt werden können. Ich weise jedoch ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier lediglich um Vermutungen handelt. Der tatsächliche Sanierungsstand kann davon abweichen. Wegen des fehlenden Zutritts sind aber keine belastbareren Angaben möglich. Das Alter des Wertermittlungsobjektes (entspricht dem Zeitraum zwischen Wertermittlungstichtag und dem Jahr der baulichen Veränderungen; Annahme hier: 1993) berücksichtige ich demnach mit 31 Jahren.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
--	--



7.9 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}

Der vorläufige Mittelwertes \bar{x} soll aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kauffälle ermittelt werden. Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst } 5}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{36.120 \text{ €/m}^2}{7}$$

$$\bar{x} = 5.160 \text{ €/m}^2$$

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

7.10 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

Kaufpreise, die „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die Zwei-Sigma-Regel zur Identifizierung von Ausreißern dienen. Die Zwei-Sigma-Regel ist die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen. Dafür wird zuerst die Varianz s^2 ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte i vom vorläufigen Mittelwert \bar{x} .

Die Formel lautet:

$$s^2 = \frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$$

n = Anzahl der statistischen Einheiten

x_i = Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

Die Standardabweichung ist schlussendlich die Quadratwurzel der Varianz. Die Formel lautet:

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



Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	3.435	-1.725	2975625
2	5.747	587	344569
3	9.044	3.884	15085456
4	4.917	-243	59049
5	5.055	-105	11025
6	4.036	-1.124	1263376
7	3.886	-1.274	1623076
vorl. Mittelwert \bar{x}	5.160		
Summe			21362176
Varianz s^2			3560363
Standardabweichung s			1887
zweifache Standardabweichung 2s			3774

	obere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} + 2s$ =	8.934
vorl. Mittelwert \bar{x} in €/m²		5.160
	untere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} - 2s$ =	1.386

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

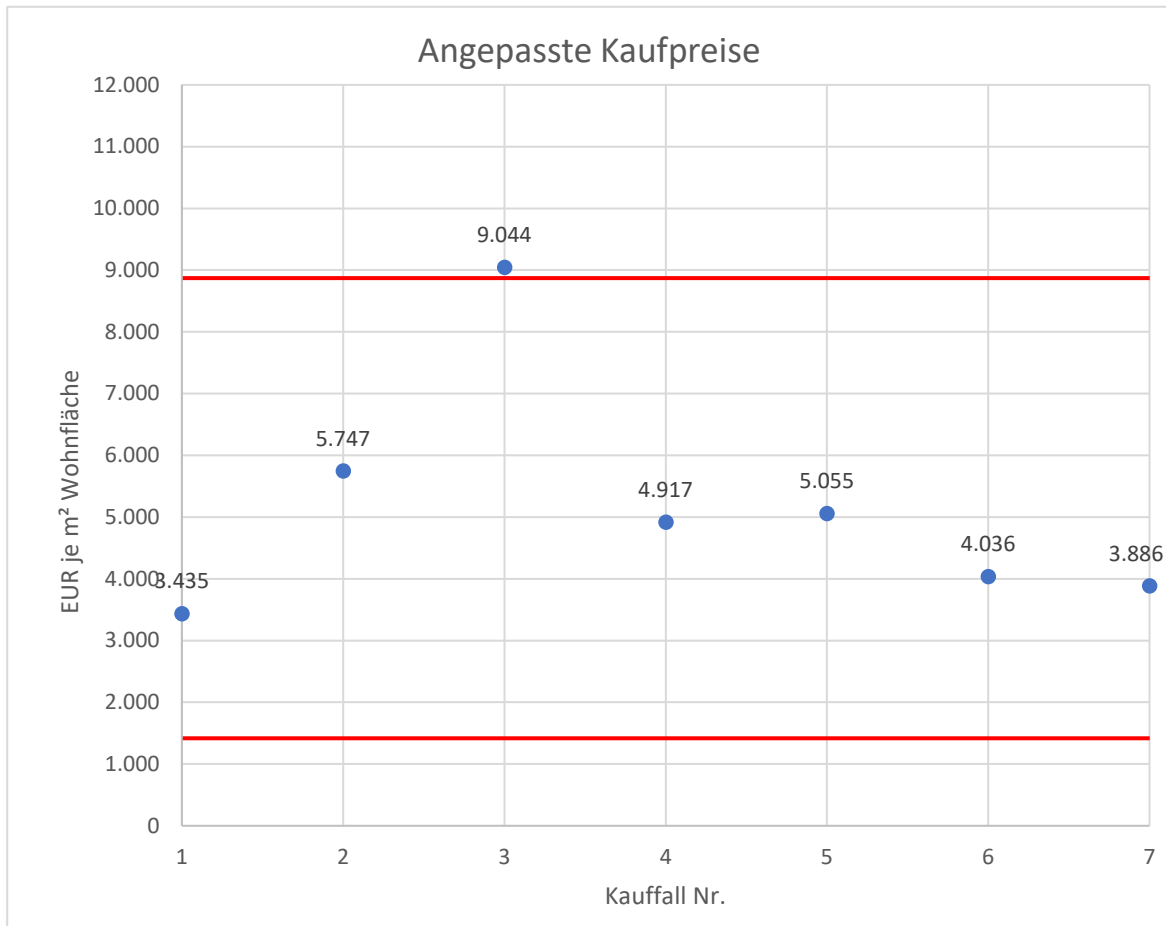
Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
---	--



Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

In dem folgenden Diagramm sind alle angepassten Kaufpreise dargestellt. Die obere und untere Ausschlussgrenze ($\bar{x} \pm 2s$) wird jeweils durch eine rote durchgehende Linie abgebildet.



Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass der Kauffall Nr. 3 außerhalb der Ausschlussgrenzen liegt ($9.044 > 8.934$) und demnach eliminiert werden muss.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



7.11 Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}

Der Mittelwertes \bar{x} soll aus der Summe der verbliebenen angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der verbliebenen Kauffälle ermittelt werden.

Nr.	Kaufpreis angepasst 5 verblieben in €/m ²
1	3.435
2	5.747
3	9.044
4	4.917
5	5.055
6	4.036
7	3.886
Summe	27.076

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 5 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{x} = \frac{27.076 \text{ €/m}^2}{6}$$

$$\bar{x} = 4.513 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes \bar{x}

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle, wird der Variationskoeffizient V genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus Standardabweichung (s) und Mittelwert (\bar{x}).

Die Formel lautet:

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

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
--	--



Die Standardabweichung nach Eliminierung des Kauffalls Nr. 3 beträgt 867. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{867}{4.513}$$

$$V = 0,19$$

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Hierfür gelten für den Immobilienmarkt folgende übliche Größen:

Variationskoeffizient (V)	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen (wenn nicht bereits erfolgt)

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,19) ist kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine noch ausreichende Genauigkeit.

7.12 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird im Allgemeinen aus dem Mittelwert \bar{x} der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjektes abgeleitet (Vergleichsmaßstab = Wohnfläche).

Mittelwert \bar{x}	4.513 €/m ²
Wohnfläche (vgl. Punkt 2.5.2)	669,1 m ²
vorläufiger Vergleichswert	4.513 €/m ² x 669,1 m ² = 3.019.648 €

Hinweis: Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind in üblichem Umfang in dem vorläufigen Verfahrenswert bereits inbegriffen, weil für die Ermittlung des Vergleichswertes Kaufpreise (Vergleichspreise) von Vergleichsgrundstücken herangezogen wurden, bei denen die baulichen Außenanlagen in üblichem Umfang ebenfalls inkludiert sind. Gleiches gilt für die vorhandenen Nebengebäude (hier: Remise, Überdachung/Schuppen und Geräteraum). Grundsätzlich ist aber zu konstatieren, dass die auf dem Wertermittlungsgrundstück vorhandenen Nebengebäude keinen nennenswerten Werteeinfluss auf den Verkehrswert haben.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
--	--



7.13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Wie bereits an anderer Stelle in diesem Gutachten erwähnt, habe ich an dem Wertermittlungsgrundstück zum Ortstermin verschiedene Baumängel und Bauschäden vorgefunden. Diese Merkmale sind grundsätzlich zu berücksichtigen, insofern sich das Wertermittlungsgrundstück in diesen Merkmalen von den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken unterscheidet und ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Folgende Baumängel und Bauschäden waren sichtbar:

- Risse am Übergangsbereich Außenwand/Mauerpfeiler des Brunnenhofs
- verwitterte äußere Holzbauteile (Außenseiten von Fenstern und Türen, Holzklappläden)
- Einfriedungsmauer an der Grenze zum Nachbargrundstück Flst. 10/2 in Teilen eingefallen
- Einfriedungsmauer an der Straßenseite im südwestlichen Grundstücksbereich mit erheblicher Rissbildung; Mauer droht auf Fußweg zu stürzen (Ursache ist der dahinter befindliche Baumstamm, der gegen die Mauer drückt)

Die beschriebenen Baumängel und Bauschäden berücksichtige ich mit einem pauschalen Minderebetrug von 20.000 €. Der sonstige Zustand des Wertermittlungsgrundstückes ist bereits durch Anpassung an das Gebäudealter (vgl. Punkt 7.8) berücksichtigt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Vermietungsstand

Bei der Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern, die zum Zwecke der Eigennutzung gehandelt werden, muss zwischen bezugsfreien und vermieteten Objekten unterschieden werden. Generell haben vermietete Eigentumswohnungen wie auch vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser einen eingeschränkten Markt. Da der Kauf eines solchen Objektes nicht „die Miete bricht“ und Eigenbedarf nur unter engen Voraussetzungen zumeist auch nur in einem langwierigen Verfahren durchsetzbar ist, müssen für solche Objekte erfahrungsgemäß Preisabschläge in Kauf genommen werden, welche gemäß der Fachliteratur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 1565) bis zu 30% betragen können, wenn das Objekt keine Aussicht hat, auf absehbare Zeit frei zu werden. Zwar gab der bevollmächtigte Vertreter des Prozessbevollmächtigten der Eigentümerin zum 2. Ortstermin an, dass es einen Miet-/Pachtvertrag zwischen den Eigentümern und einer Gesellschaft geben soll, deren alleinige Geschäftsführerin auch die Miteigentümerin des Grundstückes ist, die zugesicherte Übersendung dieses Miet-/Pachtvertrages erfolgte bis zur Fertigstellung des Gutachtens jedoch nicht. Zum Inhalt dieses Miet-/Pachtvertrages und zur Wirkung gegenüber Dritten, insbesondere gegenüber dem Erwerber/Ersteher, kann ich aus diesem Grund keine Angaben machen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich aus diesem Grund von der Annahme aus, dass der Erwerber/Ersteher des Grundstückes durch den angesprochenen Miet-/Pachtvertrag in der Umsetzung der weiteren Entwicklung und Nutzung des Grundstückes nicht gehindert wird, weswegen im vorliegenden Fall auch kein Abschlag erfolgt.

Fehlender Zutritt

Auf einen zusätzlichen Sicherheitsabschlag wegen des fehlenden Zutritts wird verzichtet, weil es meiner Meinung nach jedem Ersteher selbst obliegt, wie hoch subjektiv das Risiko des fehlenden Zutritts eingeschätzt wird.

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Baumängel und Bauschäden	-20.000 €
Summe	-20.000 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



7.14 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 3.019.648 € – 20.000 €

Vergleichswert = 2.999.648 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **456 K 120/23**

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 49 -



8. Verkehrswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt, soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet werden. Somit beträgt der Verkehrswert:

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 2.999.648 € ≈ 3.000.000 €

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II			
Grundbuchamt	Leipzig		
Grundbuch von	Gohlis		
Blatt	1265		
am Grundstück der Gemarkung	Gohlis		
Flurstück(e)	11	mit	2.210 m²
mit der Anschrift	Poetenweg 26		
	04155 Leipzig		
Wertermittlungsstichtag	23.01.2024		
Qualitätsstichtag	23.01.2024		
habe ich ermittelt mit rund	3.000.000 €		



8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.2.1 Abt. II Nr. 1 (Traufrecht)

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Beschreibung des Rechtes

Das Traufrecht, auch als Dachrecht bezeichnet, ist eine Grunddienstbarkeit nach § 1018 ff. BGB. Sie räumt dem Eigentümer eines Grundstücks das Recht ein, das Regenwasser auf das Grundstück des Nachbarn ablaufen zu lassen.

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

Vertraglicher Inhalt zu dem Recht

Nach § 13 der Bewilligung vom 07.09.1912 steht dem an der westlichen Grenze des Wertermittlungsgrundstückes auf dem benachbarten Grundstück Flurstück Nr. 12 befindlichen Seitenflügel des Gohliser Schlösschens das Traufrecht nach dem Wertermittlungsgrundstück zu. Die frühere Verkäuferin (Eigentümerin des Grundstückes Flurstück 12) hatte sich verpflichtet, das Dach des östlichen Seitenflügels des Gohliser Schlösschens auf ihre Kosten mit einer Dachrinne zu versehen, diese für immer in gutem Zustand zu erhalten und das Regenwasser nach dem Schlossgrundstück (Flurstück 12) oder den Schleusen abzuleiten. Dem damaligen Käufer des Flurstückes 11 (Wertermittlungsgrundstück) ist der Anschluss des Daches der zwischen seiner Villa und dem der Verkäuferin (Eigentümerin des Schlossgrundstückes) gehörenden Schlossgutgrundstück zu errichtenden Brunnenhalle an das Dach des östlichen Seitenflügels (Gartenhalle) des Gohliser Schlösschens widerruflich gestattet worden.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Ausübung

Nach den örtlichen Gegebenheiten konnte ich feststellen, dass das Traufrecht immer noch ausgeübt wird. Der östliche Seitenflügel des Gohliser Schlösschens besitzt an der östlichen Gebäudeseite eine Regenrinne und Regenwasserfallrohre, welche auf das Wertermittlungsgrundstück herüberra-gen.

Wertauswirkung

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil mit dem Recht keine nennenswerten Einschränkungen der Nutzung des Wertermittlungsgrundstückes verbunden sind. Vielmehr bildet die Außenwand des östlichen Seitenflügels des Gohliser Schlösschens an der westlichen Grundstücksgrenze des Wertermittlungsgrundstückes eine Einfriedungsmauer, für deren Instandhaltung der Eigentümer des Wertermittlungsgrundstückes nicht verantwortlich ist.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
--	--



8.2.2 Abt. II Nr. 4 (Auflassungsvormerkung – am Anteil Abt. I/2b lastend)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Beschreibung

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auflassungsvormerkungen (auch: Eigentumsverschaffungsvormerkungen) sind ein Sicherungsmittel eigener Art (keine Dienstbarkeiten). Sie sichern den Anspruch auf Verschaffung des Eigentums zugunsten desjenigen, der sich als Berechtigter aus einem Kaufvertrag oder einem anderen Rechtsgeschäft (z.B. Tausch) mit dem Eigentümer ergibt. Sie hindert den bisherigen, noch im Grundbuch vermerkten Eigentümer, weitere Verfügungen bzgl. des Grundstückes zu treffen, die den Anspruch des Erwerbers auf Verschaffung des Eigentums beeinträchtigen oder vereiteln könnten. Das bedeutet, dass ein so belastetes Grundstück (oder ein Teil davon) nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden kann und daher auch kein Marktgeschehen für solche Grundstücke besteht. Die Ermittlung eines Verkehrswerts, der aus der Preisbildung am Markt abzuleiten ist, ist daher nicht unmittelbar möglich. Sind solche Belastungen vorhanden, so wird häufig bei der Wertermittlung das Nicht-Vorhandensein bzw. die Löschung unterstellt, unabhängig davon, welche Rechtsgeschäfte ihnen zugrunde liegen und ob der Eigentümer evtl. einen Anspruch auf Löschung der Vormerkung hat. Ein solcher Anspruch bewirkt, dass eine nachrangige Hypothek i.d.R. kein werthaltiges Sicherungsmittel ist und insbesondere zur Pfandbriefdeckung nicht verwendet werden kann.

Ausnahmsweise kann eine solche Vormerkung hingenommen werden, wenn der damit verbundene Anspruch an Bedingungen geknüpft ist. Praktische Bedeutung in der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung haben bedingte Auflassungsvormerkungen oder Rückauflassungsvormerkungen, die absichern sollen, dass der Eigentümer Verpflichtungen einhält, die er beim Kauf eingegangen ist.

Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 3270

Wertauswirkung

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung führte diese in aller Regel zur Unverkäuflichkeit des Grundstückes. Würde man „unverkäuflich“ mit einem Verkehrswert von 0 € gleichsetzen, dass entspräche die Wertminderung in der Regel der Höhe des ermittelten Verkehrswertes, auch wenn die Auflassungsvormerkung hier „nur“ an dem hälftigen Miteigentum der in Abt. I Nr. 2b eingetragenen Miteigentümerin besteht.

9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

Nach Weisung des Auftraggebers sind alle auf dem beschlagnahmten Grundbesitz vorgefundene Gegenstände gesondert auszuweisen; der Wert dieser Gegenstände ist außerdem frei zu schätzen.

Wegen des fehlenden Zutritts sind hierzu keine Angaben möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 120/23	Bewertungsobjekt: Poetenweg 26, 04155 Leipzig Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m ²
---	--



10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Leipzig, den 09.02.2024

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Grundrisszeichnungen (vom Sachverständigen selbst gefertigt)
- Liegenschaftskarte nebst Zeichenerklärung

12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte
- IVD-Immobilienpreisspiegel
- Mietspiegel



Südfassade der Villa



Villengarten südlich der Villa

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **456 K 120/23**

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Blick aus östlicher Richtung; rechts im Bild der Anbau mit der ehem. Hausmeisterwohnung im DG



Blick aus östlicher Richtung - links: Villa, rechts: Anbau (ehem. Wirtschaftsbereich der Villa)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 120/23

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 55 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Haupteingang zur Villa an der Ostseite



Westfassade der Villa mit dem Brunnenhof davor

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 120/23

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 56 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Geräteraum und Überdachung am Brunnenhof



Geräteraum mit Überdachung; Blick aus nördlicher Richtung vom ehem. Küchengarten

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 120/23

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 57 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Brunnenhof westlich der Villa; früher mit Pergola-Überdachung



Villengarten; Blick in Richtung Poetenweg

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 120/23

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 58 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Blick vom Schlossgarten des Gohliser Schösschens aus westlicher Richtung



erforderlicher Holzschutz; hier: Klappläden

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 120/23

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 59 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



erforderlicher Holzschutz; hier: Fensteraußenseiten



von der Außenwand abgerissener Mauerpfeiler des Brunnenhofs

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 120/23

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 60 -



Gartentor am Poetenweg



Zufahrtstor am Poetenweg

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 120/23

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 61 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Schäden an der Einfriedungsmauer am Poetenweg infolge Drucks durch Baumstamm



wie zuvor

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 120/23

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Seite
- 62 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



eingestürzter Mauerbereich an der östlichen Grundstücksgrenze



Remise

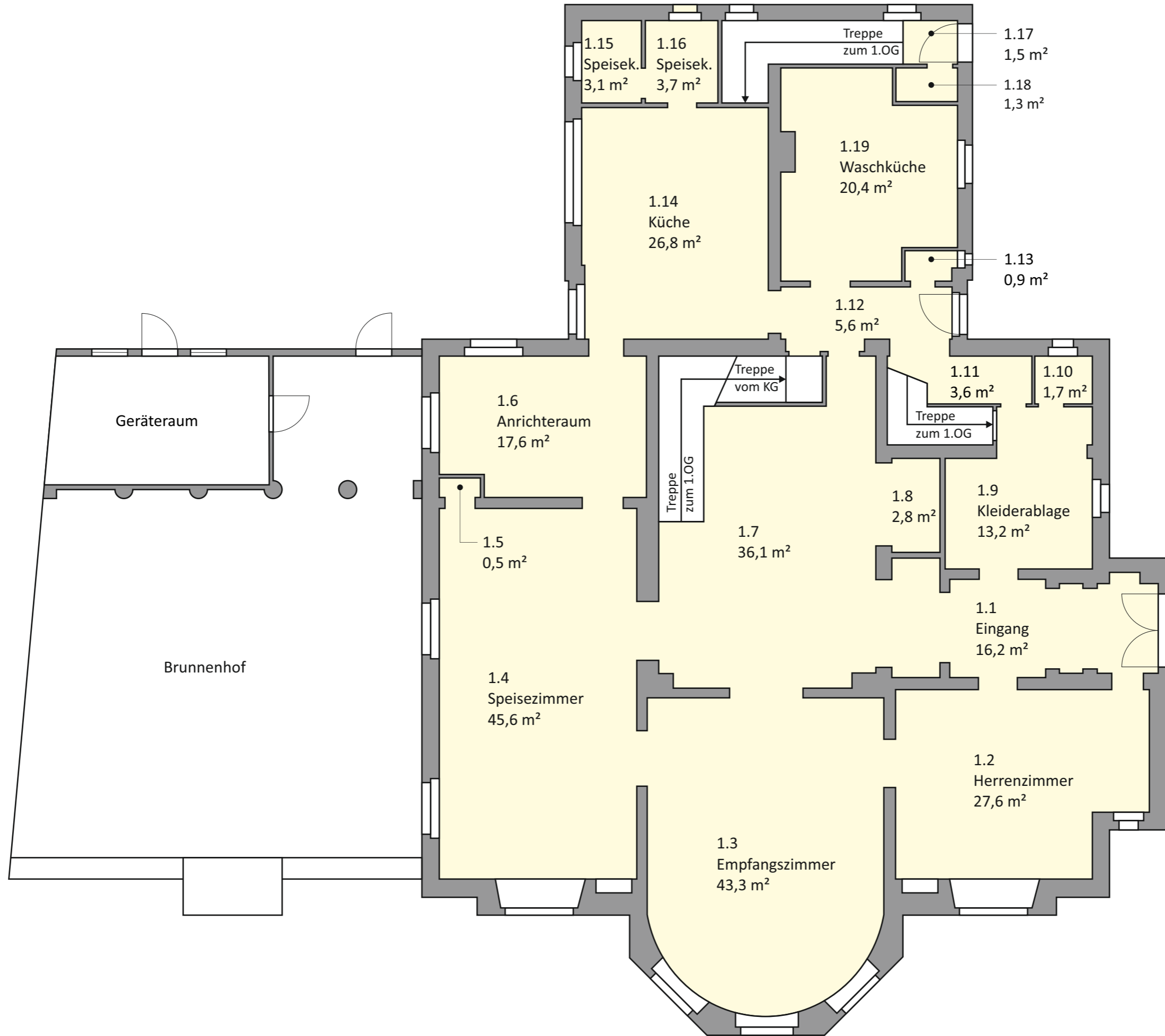
Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 120/23

Bewertungsobjekt:

Poetenweg 26, 04155 Leipzig
Gemarkung Gohlis, Flurstück 11 mit 2.210 m²

Verfasser: Palmer
 Immobilienbewertung
 Rico Palmer, Dipl.-Ing.
 Aufmaßdatum: -
 Zeichnungsdatum: 09.02.2024
 Zeichnungsformat: DIN A3
 Maßstab: 1:100

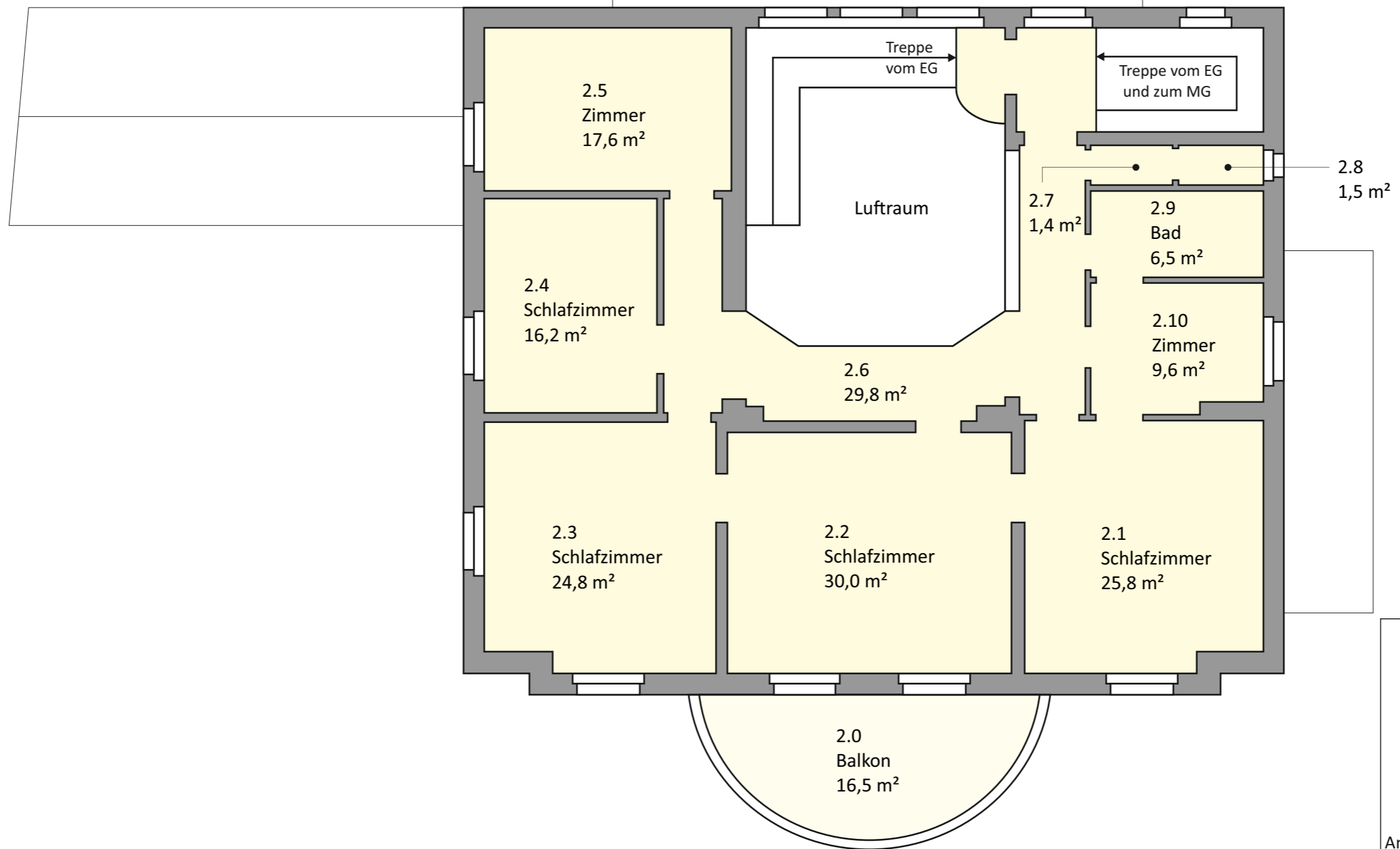
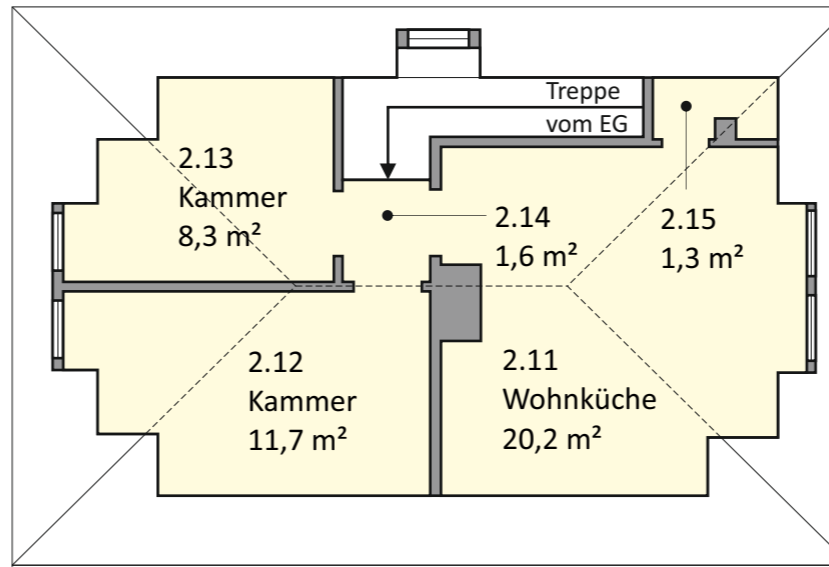


Grundriss
 Erdgeschoss

Poetenweg 26
 04155 Leipzig

Anmerkung: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand der vorliegenden Zeichnungen erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.

Verfasser: Palmer
Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.
Aufmaßdatum: -
Zeichnungsdatum: 09.02.2024
Zeichnungsformat: DIN A3
Maßstab: 1:100

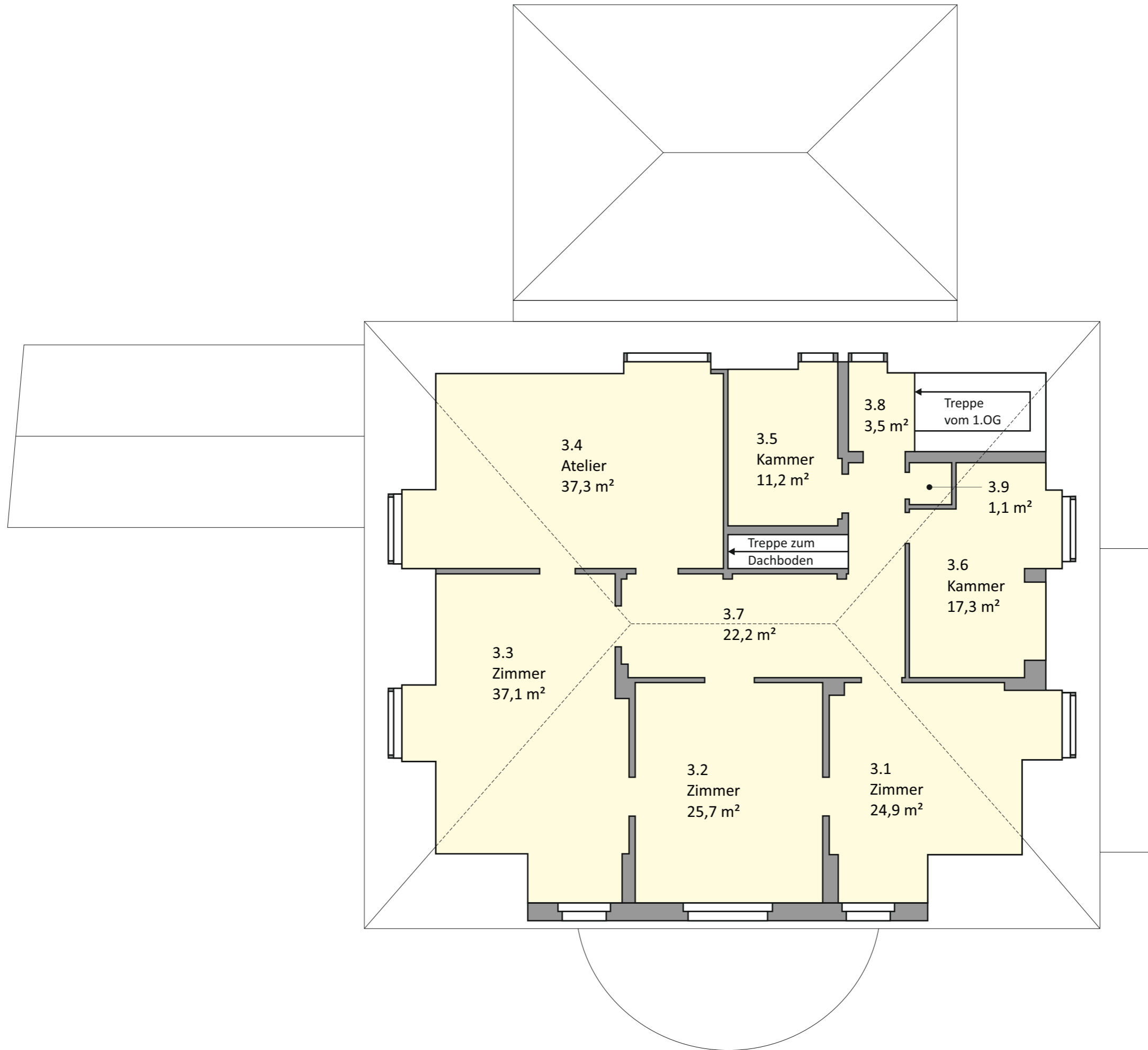


Grundriss
1.Obergeschoss

Poetenweg 26
04155 Leipzig

Anmerkung: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand der vorliegenden Zeichnungen erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.

Verfasser: Palmer
Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.
Aufmaßdatum: -
Zeichnungsdatum: 09.02.2024
Zeichnungsformat: DIN A3
Maßstab: 1:100



Grundriss
Mansardengeschoss

Poetenweg 26
04155 Leipzig

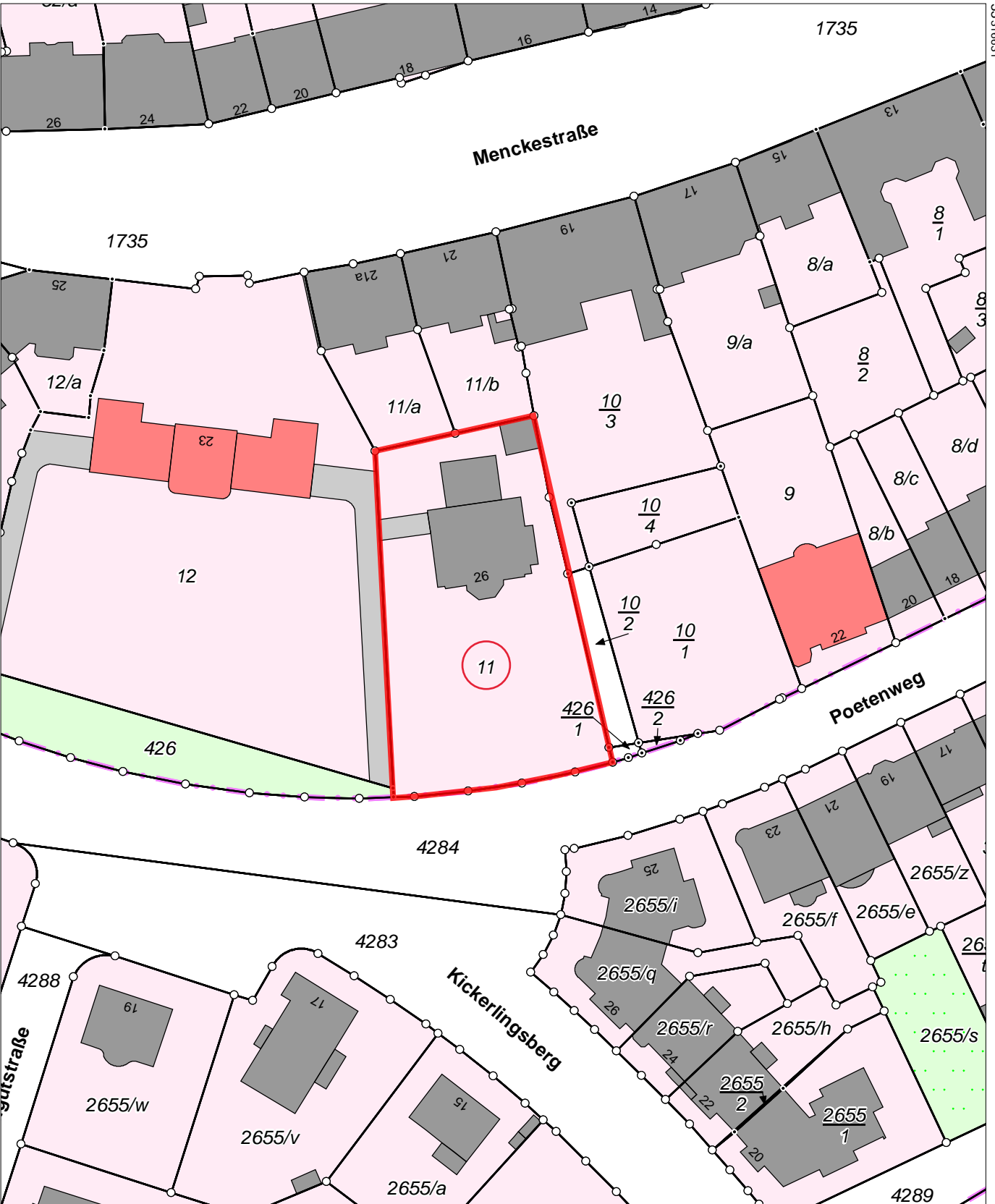
Anmerkung: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand der vorliegenden Zeichnungen erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



Flurstück: 11
Gemarkung: Gohlis (0409)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig

5692875



33316451

5692655

Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Kreisfreie Stadt Leipzig, Burgplatz 1, 04109 Leipzig

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
<small>Kartenzeichen und Schrift in Grau</small>	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

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

Gebäude

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

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:
 33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
 5684650 Nordwert in Metern