

**Dr. Norbert Leubner**  
**öbv Sachverständiger**  
**Gustav-Freytag-Str. 6**  
**04416 Markkleeberg**

**Tel. 0341 / 358 48 68**  
**Fax 0341 / 358 48 69**  
**E-Mail [norbert-leubner@t-online.de](mailto:norbert-leubner@t-online.de)**  
**[www.gutachter-leubner.de](http://www.gutachter-leubner.de)**

---

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig  
Mitglied im Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V. (HLBS)

---

## **G u t a c h t e n**

**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch  
der Flurstücke 106 und 1255 der Gemarkung Knauthain**

Aktenzeichen: **456 K 138/25**

Termin der Auftragserteilung: **19.12.2025**



Flurstück 1255; Blick von der Dieskastraße nach Osten

Das Gutachten umfasst 19 Seiten und 3 Anlagen. Es wurde in 3 Papierexemplaren erstellt.

Ausfertigung

## **Kurzbeschreibung und Ergebniszusammenstellung**

Bewertungsstichtag: 03.03.2026

Aktenzeichen: **456 K 138/25**

Bewertungsobjekt im Grundbuch von Knauthain (Grundbuchamt Leipzig), Blatt 444 eingetragener Grundbesitz: BVNr. 1, Gemarkung Knauthain, Flurstück 106 zu 2.670 m<sup>2</sup> und Flurstück 1255 zu 5.354 m<sup>2</sup>

baurechtlicher Status Außenbereich  
Laut städtebaulicher Auskunft handelt es sich bei den Flurstücken im Zusammenhang mit dem angrenzenden Friedhof um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich.

Nutzung zum Stichtag Flurstück 106: eingezäunte Streuobstwiese  
Flurstück 1255: Wiese

unbelasteter Verkehrswert **270.000 €**

Besonderheiten

- Die Flurstücke sind von Friedhof, Wohn- und Gewerbebebauung sowie Bahnanlagen umgeben. Sie grenzen an Straßen, in den Medien verlaufen.
- Laut städtebaulicher Auskunft liegen die Flurstücke innerhalb des Grenzabstandes nach § 5 (5) SächsBestG, bei welchen der Grenzabstand zwischen Friedhöfen und Wohnbebauung mindestens 35 m betragen muss bzw. bei Gewerbe- und Industrieanlagen mindestens 75 m.
- Die Flurstücke sind nicht verpachtet. Wahrscheinlich erfolgt die derzeitige Pflege auf Grundlage mündlicher Absprachen.

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Der Unterzeichner hat weder ein geschäftliches noch persönliches Interesse am Ergebnis der Wertermittlung.

## Inhalt

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Auftrag und Vorbemerkungen .....                                                | 1  |
| 1.1. Allgemeines .....                                                             | 1  |
| 1.2. Ortstermin; Unterlagen und Informationen .....                                | 2  |
| 1.3. Literatur- und Quellenverzeichnis .....                                       | 3  |
| 1.4. Hinweise zu den Erhebungen und Berechnungen .....                             | 4  |
| 2. Angaben aus dem Grundbuch, Liegenschaftskataster und Baulastenverzeichnis ..... | 5  |
| 3. Beschreibung und Qualitätsbemessung .....                                       | 7  |
| 3.1. Tatsächliche Eigenschaften .....                                              | 7  |
| 3.2. Rechtliche Gegebenheiten .....                                                | 11 |
| 3.3. Qualitätsbemessung .....                                                      | 12 |
| 4. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes .....                                | 13 |
| 4.1. Bewertungsgrundsätze .....                                                    | 13 |
| 4.2. Marktinformationen .....                                                      | 15 |
| 4.3. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes .....                              | 19 |

- Anlage 1:     Liegenschaftskarte  
Anlage 2:     Flurstücksnachweis - Flurstück 106  
Anlage 3:     Flurstücksnachweis - Flurstück 1255

## 1. Auftrag und Vorbemerkungen

### 1.1. Allgemeines

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                                      | <p>Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens <b>456 K 138/25</b> ist der Verkehrswert (§ 194 BauGB) des im <b>Grundbuch des Amtsgerichtes Leipzig von Knauthain</b> eingetragenen Grundbesitzes: <b>Flurstücke 106 und 1255 der Gemarkung Knauthain</b> zu ermitteln.</p> <p>Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 19.12.2025 verwiesen.</p> <p>U.a. ist zu beachten, dass ggf. die in der Abteilung II des Grundbuches eingetragenen dinglichen Rechte nicht wertmindernd zu berücksichtigen sind, jedoch sind nach Möglichkeit die Beträge anzugeben, um die sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde.</p> |
| Zweck des Gutachtens:                                               | <p>Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung im Rahmen des o.g. Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens - auch auszugsweise - bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verfassers.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Auftraggeber:                                                       | <p>Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung<br/>Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Datum der Beauftragung:                                             | <p>19.12.2025 (Tag des Bestellungsbeschlusses)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wertermittlungstichtag:<br>(Zeitpunkt allgemeiner Wertverhältnisse) | <p><b>03.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Qualitätsstichtag:<br>(Zeitpunkt maßgeblicher Grundstückszustand)   | <p><b>03.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 1.2. Ortstermin; Unterlagen und Informationen

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 10.02.2026 zum Ortstermin eingeladen. In diesem Zusammenhang bat der Unterzeichner um Vorabinformation zu ggf. vorliegenden Grundstücksunterlagen.

Beginn des Ortstermins: Dienstag, den 03.03.2026; 10.00 Uhr  
Teilnehmer: Unterzeichner  
Vertreter der Antragstellerin

Zum Ortstermin analysierte der Unterzeichner die genaue Lage und Nutzung der Flurstücke, nahm Details auf und fertigte Fotos an. Im Anschluss suchte er die Nutzenden der Bewertungsobjekte auf und informierte sich über die Bewirtschaftung der Flächen.

Von den Beteiligten des Verfahrens bereitgestellte Unterlagen: keine

Vom Sachverständigen eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchamt Leipzig, 19.02.2026
  - Grundbuchauszüge
- Vermessungsamt Leipzig, 02.02.2026
  - Auszüge aus den Liegenschaftskarten
  - Flurstücksnachweise mit Bodenschätzung
- Stadtverwaltung Leipzig
  - städtebauliche Auskunft, 25.02.2026
  - Altlastenauskunft, 19.02.2026
  - Auskunft zum Denkmalstatus, 11.02.2026
- Gutachterausschuss der Stadt Leipzig, 19.03.2026
  - schriftliche Kaufpreisauskunft
  - mündliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Vergleichspreisen

Mittels der im Abschnitt 1.3 genannten digitalen Kartenwerke wurden Informationen zu

- der kommunalen Bauleitplanung,
- den Altlasten und dem Denkmalschutz,
- den Schutz- und Überschwemmungsgebieten,
- landwirtschaftlichen Sachverhalten sowie
- den Bodenrichtwerten recherchiert.

Die Angaben zur Flächennutzungsplanung stammen aus der städtebaulichen Auskunft bzw. wurden mittels des Kartenwerkes des Geoportals Sachsenatlas „Planung“ recherchiert. Sie basieren auf den Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, bekannt gemacht am 24.07.2021

im Leipziger Amtsblatt 09/2021. Im Weiteren erfolgte mittels des Geoportals Sachsenatlas die Besichtigung und Analyse der in der Kaufpreisauskunft genannten Grundstücke.

### 1.3. Literatur- und Quellenverzeichnis

#### Literatur

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163)

**Der Grundstücksmarkt in der Stadt Leipzig - Stichtag 01.01.2025:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

**Kleiber / Fischer / Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.- 8., vollst. neu bearb. Aufl.- Köln: Bundesanzeiger, 2017

**Kleiber, W.:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV - Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken.- 10. Auflage 2025

**SächsBestG:** Sächsisches Bestattungsgesetz vom 8. Juli 1994 in der Fassung vom 26.04.2018

**Sprengnetter:** Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen.- WertermittlungsForum, Sinzing, 1995

#### Digitale Kartenwerke und Datenbanken

##### Bodenrichtwerte Stadt Leipzig

Herausgeber: Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig

<https://geo.leipzig.de/portal/apps/experiencebuilder/experience/>

##### Geoportal Sachsenatlas

Herausgeber: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)

<https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html>

##### Interaktiver Stadtplan der Stadt Leipzig

<https://geoportal.leipzig.de/arcgis/apps/webappviewer/index.html>

##### Landesentwicklungsplan 2013

Herausgeber: Staatsministerium des Inneren, Kabinettsbeschluss vom 12.07.2013

<https://www.landesentwicklung.sachsen.de/zentrale-orte-4933.html>

#### **1.4. Hinweise zu den Erhebungen und Berechnungen**

Bei den in diesem Gutachten verwendeten Unterlagen wird trotz des überwiegend vorliegenden Kopiecharakters Richtigkeit unterstellt.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, sind entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich zu werten. Für die Richtigkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewährleistung übernommen werden.

Eine Überprüfung der recherchierten Informationen und Unterlagen erfolgte regelmäßig nur auf Plausibilität.

In diesem Gutachten sind einige Informationen aus Datenschutzgründen aggregiert und anonymisiert dargestellt.

Zwecks besserer Nachvollziehbarkeit der Berechnungen weisen die Rechenwerte oft einige Nachkommastellen auf. Dies soll keine bei Wertermittlungen ohnehin nicht erreichbare absolute Genauigkeit vortäuschen.

## 2. Angaben aus dem Grundbuch, Liegenschaftskataster und Baulastenverzeichnis

### Grundbuch

#### Allgemeine Hinweise:

- Die Wiedergabe des Grundbuchinhalts erfolgt aus Datenschutzgründen teilweise anonymisiert und nur soweit, wie es für die Wertermittlung erforderlich ist. Der vollständige Grundbuchauszug liegt zum Versteigerungstermin vor.
- Die unter einer Bestandsverzeichnisnummer eingetragenen Flurstücke bilden im grundbuchrechtlichen Sinn ein gemeinsames Grundstück.
- Der in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk wird in diesem Gutachten nicht weiter beachtet, da er lediglich als Sicherungsmittel dient und nach Abschluss des Verfahrens gelöscht wird.
- Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

#### Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Knauthain, Blatt 444

| Bestandsverzeichnis (BV) |           |           |                         |                         |
|--------------------------|-----------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| lfd. Nr.                 | Gemarkung | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe (m <sup>2</sup> ) |
| 1                        | Knauthain | 106       | Landwirtschaftsfläche   | 2.670                   |
| 1                        | Knauthain | 1255      | Landwirtschaftsfläche   | 5.354                   |

| Abteilung I |        |                   |
|-------------|--------|-------------------|
| lfd. Nr.    | BV-Nr. | Eigentümer        |
|             | 1      | Erbengemeinschaft |

| Abteilung II |        |                                                                                                                                                       |
|--------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| lfd. Nr.     | BV-Nr. | Lasten und Beschränkungen                                                                                                                             |
| 1 - 3        | 1      | gelöscht                                                                                                                                              |
| 4            | 1      | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 138/25); eingetragen am 09.07.2025. |

#### Tatsächliche Nutzung laut Liegenschaftskataster (vgl. Anlage 1 bis 3)

| Gemarkung | Flurstück | Größe (m <sup>2</sup> ) | Nutzungsart                | Ackerzahl |
|-----------|-----------|-------------------------|----------------------------|-----------|
| Knauthain | 106       | 2.670                   | Landwirtschaft             |           |
| Knauthain | 1255      | 5.354                   | Landwirtschaft - Ackerland | 59        |

Die im Grundbuch bei dem jeweiligen Flurstück genannte Wirtschaftsart stimmt mit der im Kataster ausgewiesenen Nutzung überein.

### **Baulastenverzeichnis**

Laut Online-Abfrage<sup>1</sup> beinhaltet das Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig keine Eintragungen zu den o.g. Grundstücken.

---

<sup>1</sup> <https://www.leipzig.de/service-portal/dienstleistung/baulasteintragung-beantragen-539835c3403f4>

### 3. Beschreibung und Qualitätsbemessung

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                 | Freistaat Sachsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stadt:                      | Leipzig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Stadtbezirk:                | Süd-West                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Stadtteil:                  | Knautkleeberg-Knauthain                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Großräumige Lage:           | Leipzig liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen, nahe der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Aufgrund der Lage im Autobahndreieck A9 (Berlin - München) / A14 (Magdeburg - Dresden) / A38 (Leipzig - Göttingen) sowie der direkten Anbindungen an das überregionale Schienennetz und den Flughafen Leipzig-Halle ist die Stadt hervorragend verkehrstechnisch erschlossen. |
| Demographische Entwicklung: | 611.850 Einwohner zum Stichtag 31.12.2024<br>Der Bevölkerungsanstieg betrug in den letzten 5 Jahren ca. 3,2 %.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Raumplanerische Einordnung: | Landesplanerisch gesehen ist Leipzig ein Oberzentrum mit der dementsprechenden Infrastruktur <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Der Stadtteil Knautkleeberg-Knauthain liegt etwa 8 km südwestlich vom Stadtzentrum Leipzig. Er zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter, die Nähe zur Weißen Elster und zum Cospudener See sowie eine gute Anbindung aus. Auf die weitere Beschreibung der großräumigen Lage wird verzichtet, da dies für die in diesem Gutachten vorzunehmende Bewertung nicht relevant ist.

#### 3.1. Tatsächliche Eigenschaften

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zu den Flurstücken befinden sich in Anlage 1 (Liegenschaftskarte) und Anlagen 2 und 3 (Flurstücksnachweise). Einen visuellen Eindruck vermitteln die Abbildungen 1 bis 4.

Grundbuchrechtlich bilden beide Flurstücke ein Grundstück. Räumlich sind sie jedoch durch das Flurstück 88, das als Zuwegung zum Friedhof dient, geteilt.

---

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Festlegung Raumstruktur



Abb. 1: Flurstück 106; Blick von der Rehbacher Straße nach Norden



Abb. 2: Flurstück 106, Friedhof im Hintergrund; Blick nach Norden



Abb. 3: Flurstück 1255 (Wiese), Friedhof links im Bild, Rehbacher Straße mit anschließender Gewerbebebauung rechts im Bild; Blick von der Dieskaustraße nach Osten



Abb. 4: Flurstück 1255 (Wiese) im Vordergrund, Bahnanlagen und Friedhof im Hintergrund; Blick nach Westen

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umgebung            | Norden: Friedhof<br>Osten: Wohnbebauung<br>Süden: Rehbacher Straße; im Anschluss Gewerbegrundstücke<br>Westen: Dieskaustraße, im Anschluss Bahnanlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Größe lt. Grundbuch | 106: 2.670 m <sup>2</sup><br>1255: 5.354 m <sup>2</sup><br>Grundstücksgröße 8.024 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gestalt und Form    | siehe Anlage 1<br>106: annähernd viereckig, ca. 55 m lang und 45 m breit<br>1255: annähernd viereckig, ca. 150 m lang und 30 ... 42 m breit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Straßenfront        | siehe Anlage 1<br>106: ca. 55 m zur Rehbacher Straße<br>1255: ca. 150 m zur Rehbacher Str. bzw. 30 m zur Dieskaustr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Topographie         | flach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grenzverhältnisse   | geregelt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baugrund            | gewachsener Baugrund, normale Tragfähigkeit unterstellt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Erschließung        | Das Grundstück ist über zwei angrenzende Straßen erschlossen. Die Dieskaustraße ist als Staatsstraße 75 klassifiziert, die Rehbacher Straße eine kommunale Straße. Beide Straßen weisen eine asphaltierte Fahrbahn und einen einseitigen Hochbord auf; die Straßenanlagen wirken insgesamt deutlich verschlissen. Haltestellen verschiedener Linien des öffentlichen Nahverkehrs liegen rund 200 bis 400 m vom Bewertungsobjekt entfernt; der Bahn-Haltepunkt befindet sich etwa 400 m entfernt. Hinsichtlich der Medien Trinkwasser, Abwasser und Elektrizität wird eine ortsübliche Erschließung unterstellt. Ein Supermarkt ist nur ca. 100 m entfernt. |
| Immissionen         | Die Dieskaustraße ist stark befahren. In der Nähe befindet sich ein beschränkter Bahnübergang. Gegenüber dem Bewertungsobjekt liegen gewerblich genutzte Grundstücke u.a. ein Supermarkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

#### Bestandteile und ausgeübte Nutzung

Das Flurstück 106 (Abb. 1/2) ist eingezäunt. Auf ihm stehen alte Obstbäume und mehrere Eichen. Die Pflege des Areals, das Streuobstwiesencharakter besitzt, erfolgt hauptsächlich durch Schafe. Auf dem Flurstück befinden sich ein Holzschuppen und ein Unterstand für Schafe. Beide Bauten werden in diesem Gutachten nicht weiter berücksichtigt, da sie nicht werthaltig sind.

Das Flurstück 1255 (Abb. 3/4) ist eine Wiese, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen gepflegten Zustand aufwies.

### 3.2. Rechtliche Gegebenheiten

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rechte und Belastungen             | <p>Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen eingetragen.</p> <p>Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Baulasten                          | keine Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Darstellung im Flächennutzungsplan | <p>106: gemischte Baufläche, Lage innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches (historischer Ortskern)</p> <p>1255: Grünfläche</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| baurechtliche Festsetzungen        | <p>Laut städtebaulicher Auskunft liegt das Grundstück <b>nicht</b> im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes, einer städtebaulichen Erhaltungs-, Entwicklungs-, Gestaltungs- oder anderen planungsrechtlich relevanten Satzung.</p> <p>Jedoch befindet sich das Grundstück „im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 355 (Dieskau- / Seumestraße - Nutzungsarten) der Stadt Leipzig, bekanntgemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18 am 02.10.2010. Bei diesem B-Plan handelt es sich um einen einfachen B-Plan, der die Zulässigkeit von Vorhaben nur hinsichtlich der in den Festsetzungen genannten Einzelhandelsnutzungen regelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 35 BauGB. Bei den Flurstücken handelt es sich im Zusammenhang mit dem angrenzenden Friedhof um eine sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich.“</p> <p>Ergänzend wird in der städtebaulichen Auskunft ausgeführt: „Beide Flurstücke liegen innerhalb des Grenzabstandes nach § 5 (5) SächsBestG, bei welchen der Grenzabstand zwischen Friedhöfen und Wohnbebauung mindestens 35 m betragen muss bzw. bei Gewerbe- und Industrieanlagen mindestens 75 m.“</p> |
| Altlasten                          | <p>Es liegen keine diesbezüglichen Hinweise vor. Dem Unterzeichner sind während der Ortsbegehung keine Verdachtsmomente augenscheinlich geworden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Denkmalschutz                      | <p>Auf den Flurstücken befinden sich <u>keine</u> Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. Jedoch befindet sich der Hauptteil des Flurstücks 106 innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes (mittelalterlicher Ortskern).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Naturschutzrecht                   | <p>Nach der Themenkarte des Geoportals Sachsenatlas „Naturschutz“ liegt das Flurstück <u>nicht</u> in einem naturschutzrelevanten Gebiet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wasserrecht                        | <p>Nach der Themenkarte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegt das Flurstück <u>nicht</u> in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebiet mit HQ 100.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Miet-/Pachtverträge      Nach Angabe der Antragstellerin lagen zum Zeitpunkt des Orts-termins keine Pachtverträge zur Nutzung der Flurstücke vor. Die Pflege der Flächen beruht auf mündlicher Absprache. Sie erfolgt unentgeltlich.

### 3.3. Qualitätsbemessung

Bei der Qualitätsbemessung (Festlegung des Entwicklungszustands) sind neben den tatsächlichen Gegebenheiten auch die Regelungen der ImmoWertV zu beachten. Im § 3 der ImmoWertV sind folgende Grundstücksqualitäten definiert:

- (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 (§ 5) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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 nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Das zu bewertende Grundstück ist einerseits von bebauten Grundstücken umgeben und über Straßen erschlossen, in deren Trassen die für eine bauliche Nutzung erforderlichen Medien verlaufen. Andererseits liegt es laut städtebaulicher Auskunft im Außenbereich und innerhalb des Grenzabstandes nach § 5 Abs. 5 SächsBestG. Nach § 5 Abs. 5 Satz 3 können geringere Abstände zugelassen werden, wenn dies mit den nachbarlichen Belangen vereinbar ist und Ruhe sowie Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies könnte nach meiner Einschätzung am ehesten durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern erreicht werden. Allerdings spricht die gewerbliche Bebauung im Umfeld des Bewertungsobjekts gegen diese Variante. Bei der Einschätzung ist außerdem das Vorhandensein relativ großer gewerblicher Brachflächen in der Nähe zu beachten.

Da auf absehbarer Zeit eine Bebauung nicht zu erwarten ist (Voraussetzung für die Zuordnung zur Kategorie Bauerwartungsland), werden die Flächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als **Fläche der Landwirtschaft** definiert.

## 4. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes

### 4.1. Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert (Marktwert) wird „... durch den Preis bestimmt, der ... im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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" (§ 194 BauGB).

In der oben genannten Definition wird auf eine Preisbemessung unter den Bedingungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs hingewiesen. Darunter ist allgemein der Handel auf einem Markt zu verstehen, der eine freie Preisbildung unter üblichen Verhältnissen zulässt. Weder Käufer noch Verkäufer dürfen unter Zeitdruck, Zwang oder in Not handeln. Wenn die Auswirkungen der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse auf die Kaufpreise und andere bewertungsrelevante Daten nicht sicher erfasst werden können (das ist die Regel), sind die entsprechenden Kauffälle nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. Sie dürfen dann nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen. Beispiele für ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse, die den Kaufpreis im Einzelfall beeinflusst haben können, ergeben sich aus § 9 ImmoWertV. Danach kann u.a. ein Einfluss durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse vorliegen, wenn

- die Kaufpreise erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen,
- ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers am Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat und/oder
- besondere Bindungen zwischen den Vertragsparteien bestanden haben.

Der Verkehrswert ist im Regelfall nicht mit dem im Einzelfall ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente sowohl von der Käufer- als auch von der Verkäuferseite einfließen können. Der Verkehrswert (Marktwert) „ist ... ein ... objektivierter Tauschwert ..., der ... in der Synthese aller Wertmomente im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.“<sup>3</sup> Er kann daher ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert angesehen werden<sup>4</sup>.

Nach § 2 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie der allgemeinen Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und der Entwicklung am Ort.

---

<sup>3</sup> Kleiber / Fischer / Werling: S. 328

<sup>4</sup> Kleiber / Fischer / Werling: S. 328

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1). Nach § 25 sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkt), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag liegen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denen am Wertermittlungstichtag abweichen. Aus dem allgemeinen Preisrahmen fallende Werte sind vom Vergleich auszuschließen, wenn die besonderen Gründe der Preisfestsetzung und ihre Auswirkungen nicht genau bestimmt werden können.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. In diesen Fällen werden in der Bewertungspraxis i.d.R. auch Kaufpreise aus angrenzenden oder nahe gelegenen, vergleichbaren Gemarkungen herangezogen. Ebenfalls können zur Bodenwertermittlung, neben oder anstelle von Vergleichspreisen, geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden.

„Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.“ (vgl. ImmoWertV § 40 Abs. 3). Ggf. führen Bewertungsverfahren, die auf den allgemeinen Wertrelationen zwischen verschiedenen Grundstücksqualitäten beruhen, zum marktgerechten Ergebnis.

## 4.2. Marktinformationen

Die zu bewertenden Flurstücke liegen in unterschiedlichen Richtwertzonen. Die Richtwerte der Zonen zum Stichtag 01.01.2026 sowie die Zustandsmerkmale der den Zonen zugrunde liegenden Modellgrundstücke sind in der Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1:

| Bezeichnung                              | Flurstück 106  | Flurstück 1255   |
|------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Richtwert (€)</b>                     | 320            | 10               |
| <b>Zustandsmerkmale</b>                  |                |                  |
| Entwicklungszustand                      | baureifes Land | sonstige Fläche  |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | beitragsfrei   | ohne Festsetzung |
| Bauweise                                 | offen          | ohne Festsetzung |
| Art der Nutzung                          | Dorfgebiet     | Friedhof         |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                 | 800            | ohne Festsetzung |

Die zu bewertenden Flurstücke sind nicht mit den in der Tabelle 1 definierten Richtwertgrundstücken vergleichbar. Das Flurstück 106 liegt gemäß städteplanerischer Auskunft im Außenbereich; unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist eine Bebauung auf absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Das Flurstück 1255 liegt außerhalb des Friedhofes; bezüglich einer Nachfrage als Friedhofserweiterungsfläche bestehen keine Hinweise.

Bei der Beurteilung von Kaufpreisen für Flächen der Landwirtschaft ist zu beachten, dass sie insbesondere in Ballungsgebieten stark streuen können, weil dort diese Flächen oft auch für außerlandwirtschaftliche Zwecke nachgefragt werden.

Flächen der Landwirtschaft, bei denen in absehbarer Zeit keine bauliche Nutzung (im Sinne von Wohn- oder Gewerbebauland) zu erwarten ist und für die eine regionale Nachfrage für außerlandwirtschaftliche Nutzungen besteht, werden in der Fachliteratur oft als „begünstigtes Agrarland“ bezeichnet.

So äußert Sprengnetter zur Begünstigung von Agrarland: „Eine außeragrarisches Beeinflussung der Preisbildung kann insbesondere gegeben sein für Nutzungen als Lagerplätze, Spiel- und Sportplätze, Zeltplätze, Kleingärten ...; sie kann überdies gegeben sein bei Flächen, für die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung aus den Bauleitplänen oder nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen noch nicht konkret abzuleiten ist, die aber nach der allgemeinen Verkehrsauffassung gleichwohl auf längere Sicht wegen ihrer Lage im Ausstrahlungsbereich und ihrer Beschaffenheit für eine städtebauliche Entwicklung besonders geeignet erscheinen.“

Aber auch die Eignung einer Fläche für Freizeit- und Erholungszwecke, für die zeitlich befristete Nutzung als Festplatz, Park- und Abstellplatz, als Baunebenfläche (z.B. Rückhaltebecken für ein Wohngebiet) oder als private Ausgleichsfläche im Außenbereich können bei entsprechender Lage (z.B. in Ortsnähe, gute wegemäßige Erschließung) und Nachfrage eine Zuordnung zum begünstigten Agrarland begründen.<sup>5</sup>

Der Verkehrswert des begünstigten Agrarlands weist nach Erfahrungen verschiedener Gutachterausschüsse „etwa den zwei- bis dreifachen, mitunter auch den vierfachen Betrag des Wertes der reinen land- oder forstwirtschaftlichen Fläche auf.“<sup>6</sup>

Im Marktbericht der Stadt Leipzig ist ausgeführt, dass der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen in der Stadt Leipzig eher von untergeordneter Bedeutung ist. Es wurden lediglich 21 Kauffälle (dar. 9 mit Besonderheiten) im Jahr 2023 und 27 Kauffälle (dar. 6 mit Besonderheiten) im Jahr 2024 registriert.<sup>7</sup> Bei den landwirtschaftlichen Flächen betrug die von Extremwerten bereinigte Preisspanne 1,80 bis 5,60 €/m<sup>2</sup>.<sup>8</sup>

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes befinden sich zwei Bodenrichtwertzonen mit dem Entwicklungszustand „Fläche der Landwirtschaft“:

| Richtwertzone Nr. | Richtwert zum Stichtag 01.01.2026 |
|-------------------|-----------------------------------|
| 71300979          | 2,80 €/m <sup>2</sup>             |
| 71300973          | 10,00 €/m <sup>2</sup>            |

Die erstgenannte Zone umfasst ein flächenmäßig großes Gebiet westlich der Ortslage Knauthain, in dem es sich hauptsächlich um einfaches Agrarland handelt. In der anderen Zone befinden sich landwirtschaftliche Flächen zwischen der Emil-Teich-Straße und dem Wildentensteig. Die Zone ist allseitig von bebauten Grundstücken umgeben; aus Lagegründen ist hier von begünstigtem Agrarland auszugehen.

Das Flurstück 106 ist lagebedingt neben anderen außerlandwirtschaftlichen Nutzungen auch als Arrondierungsfläche (Garten- oder Hinterland) zu Wohngrundstücken interessant. Im Marktbericht ist zur Bewertung von Arrondierungsflächen ausgeführt:

„Bei den Auswertungen von Kaufverträgen über Arrondierungsflächen ist zu erkennen, dass die gezahlten Preise oft große Preisspannen in Bezug auf die zugehörigen Bodenrichtwerte ergeben. Die gezahlten Preise sind in hohem Maße vom Nutzen des Flächenerwerbs für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke abhängig. Bei Eingruppierung der Arrondierungsflächen nach der möglichen Verwendung ergibt sich jedoch eine signifikante Preisrelation zwischen dem Wert der Arrondierungsfläche und dem ausgewiesenen Bodenrichtwert.“ Nach der Untersuchung des Gutachterausschusses beträgt die Preisspanne für Hin-

---

<sup>5</sup> Kleiber 2025, S. 326

<sup>6</sup> Kleiber 2025, S. 328

<sup>7</sup> Marktbericht 2025, S. 15

<sup>8</sup> Marktbericht 2025, S. 81

terland als Arrondierung zu bebauten Grundstücken 15 bis 72 % des angrenzenden Baulandwertes.<sup>9</sup>

Unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung der zu bewertenden Flurstücke erfolgte die Selektion der Kauffälle aus der Kaufpreissammlung unter folgenden Kriterien:

|                             |                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Kategorie:                  | Fläche der Landwirtschaft (einschließlich begünstigtes Agrarland) |
| Erhebungszeitraum:          | ab 01.01.2023                                                     |
| Untersuchungsgebiet:        | Gemarkung Knauthain und angrenzende Gemarkungen                   |
| Mindestgröße des Kaufloses: | 1.000 m <sup>2</sup>                                              |

Unter diesen Vorgaben wurden die in der Tabelle 2 ausgewiesenen Kauffälle selektiert. Hinweise:

- Der Datensatz des Gutachterausschusses umfasst insgesamt acht Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024. Zu den einzelnen Kauffällen waren Vertragsdatum, Größe und durchschnittliche Bodenwertzahl des Kaufloses, Preis sowie die Nummer der gekauften Flurstücke angegeben. Mit Hilfe der Flurstücksnummern konnten die in der Kaufpreisauskunft genannten Grundstücke im Geoportals Sachsenatlas besichtigt und analysiert werden.
- Die in der Tabelle 2 dargestellten Marktinformationen sind für die Wertableitung der zu betrachtenden landwirtschaftlichen Flächen kaum geeignet. Mit Ausnahme der Fläche des Kauffalles 7 dürften die Vergleichsgrundstücke aufgrund ihrer ortsfernen Lage in größeren Ackerlandfeldblöcken für außerlandwirtschaftliche Nutzungen uninteressant sein.
- Die Preise der Kauffälle 1 bis 4, 6 und 8 stärken die Aussagekraft des Bodenrichtwertes für einfaches Agrarland (2,80 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2026). Der relativ hohe Preis des Kauffalles 5 ist nicht erklärbar, zumal die dem Kauffall zugrunde liegende Fläche in unmittelbarer Nähe der Flächen des Kauffalles 4 liegen.

---

<sup>9</sup> Marktbericht 2025, S. 90 ff.

Tabelle 2:

| Nr. | Monat/Jahr | Gemarkung              | Fläche<br>(ca.) ha | Preis<br>€/m <sup>2</sup> | Hinweise                                                                                |
|-----|------------|------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 03/2023    | Knautnaundorf          | 3,60               | 2,60                      | 2 Flurstücke, Ackerland (Ackerzahl 67)                                                  |
| 2   | 08/2023    | Knauthhain,<br>Rehbach | 8,63               | 2,78                      | 3 Flurstücke, Ackerland (Ackerzahl 60)                                                  |
| 3   | 01/2024    | Knautnaundorf          | 4,30               | 2,50                      | 1 Flurstück, Ackerland (Ackerzahl 66)                                                   |
| 4   | 04/2024    | Rehbach                | 7,60               | 2,40                      | 3 Flurstücke, Ackerland (Ackerzahl 71),<br>Flurstücke liegen in einem Feldblock         |
| 5   | 04/2024    | Rehbach                | 9,09               | 5,00                      | 1 Flurstück, Ackerland (Ackerzahl 70),<br>liegt in Nähe der Flächen des Kauffalles<br>4 |
| 6   | 04/2024    | Rehbach                | 30,33              | 3,30                      | 4 Flurstücke, Ackerland (Ackerzahl 69),<br>Flurstücke liegen nah beieinander            |
| 7   | 10/2024    | Knautnaundorf          | 0,18               | 5,57                      | Wiese an Wohnbauland und Straße<br>angrenzend                                           |
| 8   | 10/2024    | Rehbach                | 4,04               | 2,60                      | 1 Flurstück, Ackerland (Ackerzahl 70)                                                   |

#### 4.3. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes

Aus Lagegründen sind die Flurstücke 106 und 1255 differenziert zu bewerten.

##### Flurstück 106

Es grenzt an relativ kleine Einfamilienhaus-Grundstücke und ist damit als Garten- oder Hinterland eine potentielle Arrondierungsfläche. Aufgrund der Lage an der Rehbacher Straße und der in der Umgebung gegebenen Wohnbebauung könnte trotz der derzeitigen planungsrechtlichen Einordnung (Lage im Außenbereich) auch die Bebauung einer Teilfläche des Flurstücks eine mögliche Option darstellen.

Ausgangswert der Wertableitung ist der örtliche Bodenrichtwert für baureifes Land (siehe Tabelle 1). Aufgrund der Flächengröße des Flurstücks orientiert sich die Wertrelation am unteren Bereich der Preisspanne für Hinterland als Arrondierung zu bebauten Grundstücken:

$$320 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 80 \text{ €/m}^2$$

##### Flurstück 1255

Das Flurstück 1255 wird in Höhe des Bodenrichtwertes der nahe gelegenen Richtwertzone Nr. 71300973 bewertet und zwar mit **10 €/m<sup>2</sup>** (vgl. S. 16). Die Grundstücke in dieser Zone werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und liegen an Straßen, in denen Medien verlaufen. Die Richtwertzone ist von Wohngebieten umgeben.

##### Abschließende Bewertung

In der Tabelle 3 wird auf Grundlage der oben genannten flächenspezifischen Wertansätze der unbelastete Verkehrswert des zu betrachtenden Grundstücks abgeleitet. Der unbelastete Verkehrswert entspricht der Bewertung, gerundet.

Tabelle 3:

| GBB <sup>1</sup> | BV <sup>1</sup> | Flurstück <sup>2</sup> | Größe<br>m <sup>2</sup> | Bewertung<br>€/m <sup>2</sup> | Verkehrswert <sup>3</sup><br>€ |
|------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 444              | 1               | 106                    | 2.670                   | 80,00                         | 213.600                        |
| 444              | 1               | 1255                   | 5.354                   | 10,00                         | 53.540                         |
| Insgesamt        |                 |                        | 8.024                   |                               | 267.140                        |
|                  |                 |                        |                         |                               | <b>270.000</b>                 |

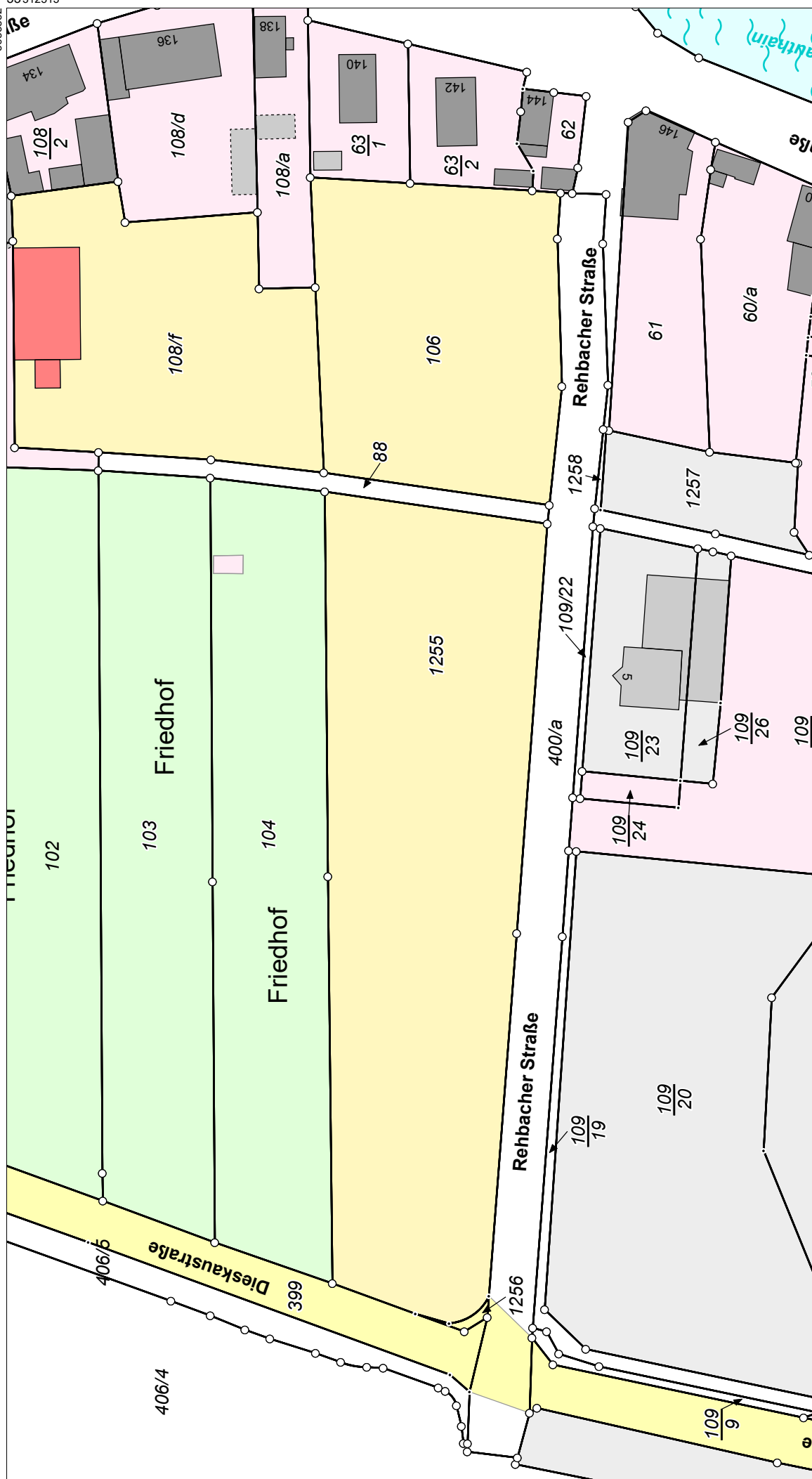
<sup>1</sup> GBB = Grundbuchblatt, BV = Bestandsverzeichnisnummer

<sup>2</sup> der Gemarkung Knauthain

<sup>3</sup> Verkehrswert = Bewertung gerundet

Der unbelastete Verkehrswert des im Grundbuch des Amtsgerichtes Leipzig von Knauthain in dem Blatt 444 unter der Bestandsverzeichnisnummer 1 eingetragenen Grundbesitzes: Flurstücke 106 und 1255, Gemarkung Knauthain beträgt per 03.03.2026 gerundet

**270.000 € (zweihundertsiebzigttausend Euro).**



Maßstab 1:1000



Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßstäben, insbesondere von Grenzmaßstäben oder Grenzabständen nicht geeignet.

Gefertigt durch: Kreisfreie Stadt Leipzig,  
Burgplatz 1, 04109 Leipzig



**Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen**  
**Kreisfreie Stadt Leipzig**  
Burgplatz 1  
04109 Leipzig

Flurstück: 1255  
Gemarkung: Knauthain (0412)

Gemeinde: Stadt Leipzig  
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Erstellt am 02.02.2026



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen  
Kreisfreie Stadt Leipzig  
Burgplatz 1  
04109 Leipzig

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit  
Bodenschätzung

Erstellt am 02.02.2026

### Flurstück 106 Gemarkung Knauthain (0412)

|                       |                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietszugehörigkeit: | Gemeinde Stadt Leipzig<br>Kreisfreie Stadt Leipzig                                                  |
| Fläche:               | 2 670 m <sup>2</sup>                                                                                |
| Tatsächliche Nutzung: | 2 670 m <sup>2</sup> Landwirtschaft                                                                 |
| Buchungsart:          | Grundstück                                                                                          |
| Buchung:              | Grundbuchamt Leipzig<br>Grundbuchbezirk Knauthain (0412)<br>Grundbuchblatt 444<br>Laufende Nummer 1 |



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen  
Kreisfreie Stadt Leipzig  
Burgplatz 1  
04109 Leipzig

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit  
Bodenschätzung

Erstellt am 02.02.2026

### Flurstück 1255 Gemarkung Knauthain (0412)

|                       |                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietszugehörigkeit: | Gemeinde Stadt Leipzig<br>Kreisfreie Stadt Leipzig                                                                                                                           |
| Lage:                 | Dieskaustraße                                                                                                                                                                |
| Fläche:               | 5 354 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                         |
| Tatsächliche Nutzung: | 5 354 m <sup>2</sup> Landwirtschaft                                                                                                                                          |
| Bodenschätzung:       | 5 354 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Diluvium (LöD), Bodenzahl 57, Ackerzahl 59, Ertragsmesszahl 3159 |
|                       | Gesamtertragsmesszahl 3159                                                                                                                                                   |
| Buchungsart:          | Grundstück                                                                                                                                                                   |
| Buchung:              | Grundbuchamt Leipzig<br>Grundbuchbezirk Knauthain (0412)<br>Grundbuchblatt 444<br>Laufende Nummer 1                                                                          |