

Sachverständigenbüro Vollrath

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

e- mail  
[info@vollrath-immobilien-leipzig.de](mailto:info@vollrath-immobilien-leipzig.de)

Dipl.-Ing. Jens Vollrath, Bauingenieur

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

## GUTACHTEN

zur Ermittlung des

## VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über den

**1/341 Miteigentumsanteil am Erbbaurecht der Photovoltaikanlage  
auf dem Grundstück Brahestraße 2, 04347 Leipzig,**  
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Modulplan bezeichneten Solarpaneelen  
Cl2\_C05\_01 und Cl2\_C05\_02

Aktenzeichen: **456 K 102/24**



Unverbindliche PDF- online- Version!!!

Diese Gutachtenausgabe ist unvollständig und unverbindlich, da wichtige Informationen und Unterlagen aus Datenschutzgründen auftragsgemäß entfernt werden mussten oder nicht enthalten sein dürfen.

## 0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Planungsgrundlagen	Art der baulichen Nutzung	mögliche oder wertrelevante Nutzung	Erschließungszustand *	Entwicklungszustand **
( ) nicht ausgewiesen	( ) Grünflächen	( ) <u>Mischnutzung</u>	(1) beitragsfrei	(A) Bauland
(x) Flächennutzungsplan	( ) Wohnbaufläche W	( ) MFH/ WGH	(2) betragspflichtig	(B) Rohbauland
( ) Gebiet nach § 34 BauGB	( ) gem. Baufläche M	(x) <u>gewerbliche Nutzung</u>	(3) abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	(C) Bauerwartungsland
( ) Sanierungsgebiet	( ) <u>gew. Baufläche G</u>	( ) Bürogebäude	(4) teilweise gezahlt	(D) land-/forstwirtschaftl. Fläche
( ) Umlegungsgebiet	( ) Kleinsiedlungsgebiet WS	( ) Produktionsgebäude	(5) nicht festgestellt	(E) Sonstige
( ) städtebaul. Entwicklungsgebiet	( ) allgemeines Wohngebiet WA	( ) Werkstatt		
( ) Erhaltungssatzung	( ) Dorfgebiet MD	( ) Halle/ Lager		
( ) Denkmalschutz	( ) Mischgebiet MI	( ) Hotel		
( ) <u>Gebiet nach § 35 BauGB</u>	( ) Kerngebiet MK	( ) Einkaufsmarkt		
( ) Gebiet nach § 33 BauGB	( ) <u>Gewerbegebiet GE</u>	( ) Pflegeheim/ Klinik		
( ) Bebauungsplan- Entwurf	(x) Industriegebiet GI	( ) Sportanlage		
(x) B- Plan nach § 30 BauGB	( ) Sondergebiet SO	( ) Tankstelle		
( ) vorhabenbezog. B- Plan		(x) Solarpark		

Inaugenscheinnahme	06.08.2024	von:	10.00 Uhr	bis:	10.25 Uhr
Wertermittlungsstichtag	06.08.2024		Baujahr		2010
Qualitätsstichtag	06.08.2024				

Bodenwert	Fläche in m <sup>2</sup>	BW in €/m <sup>2</sup>	BW in €	ESZ *	EWZ **
Gesamtfläche	56.072	105	5.887.600	1	A
1   341 MEA Solarpark	164,4	105	17.300	1	A

### Ertragswertermittlung- DCF Methode

Kapitalisierungszinssatz (KZS) in %	6,5	Restnutzungsdauer (RND) in a	6,42
Ø Jahresrohertrag RND in €/a	825.773		
Ø BewK/a	absolut in €	-256.458	
Ø Cash-Flow/a RND in €	569.315		
vorl. Barwert der PVA in €	3.253.000	Marktanpassung in %	0
marktangepasster EW der PVA in €	3.253.000	bo Grundstücksmerkmale in €	88.100
EW der PVA in €	3.341.100		

bo Merkmale des Erbbaurechts in €	-33.400		
vorl. Verkehrswert Erbbaurecht in €	3.307.700		

Verkehrswert Erbbaurecht in €	3.308.000		
1/341 MEA in €	9.701		
<b>Verkehrswert 1/341 MEA in €</b>	<b>9.700</b>	<b>Belastungen in Abt. 2 in €</b>	<b>0</b>

**1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens**

	<b>Seite</b>
Deckblatt	1
0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens	3
2.0. Vorbemerkungen	5
3.0. Allgemeine Angaben	6
3.1. Abkürzungsverzeichnis	7
4.0. Grundstücksbeschreibung	9
4.1. Lagemerkmale und Infrastruktur	9
4.1.1. Makrolage	9
4.1.2. Mikrolage	10
4.2. rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag	11
4.2.1. privatrechtliche Gegebenheiten	11
4.2.2. öffentlich- rechtliche Gegebenheiten	13
4.2.2.1. planungsrechtliche Situation	13
4.2.2.2. baurechtliche Situation	15
4.2.2.3. erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand	15
4.2.3. Grundstücksmerkmale	16
4.2.4. Merkmale des Erbbaurechts	16
4.2.5. Beschreibung des Erbbaurechts	17
5.0. Zusammenfassende Beurteilung	18
5.1. Objekt- und Marktbeurteilung	18
5.2. Stärken-/ Schwächenanalyse	18
6.0. Wertermittlung	19
6.1. Vorbemerkung	19
6.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
6.3. Bodenwertermittlung	21
6.3.1. Ableitung des Bodenwertes	21
6.4. Ertragswertermittlung nach DCF- Methode	22
6.4.1. Ausgangsdaten	22
6.4.2. Betriebseinnahmesituation	23
6.4.3. Betriebsausgabesituation	23
6.4.4. Kapitalisierungs-/ Diskontierungszinssatz	25
6.4.5. Barwert PVA	25
6.4.6. Marktanpassung	28
6.4.7. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
6.4.7.1. Risikoabschlag	28
6.4.7.2. Instandhaltungskosten	28
6.4.7.3. Restwert der Anlage nach Ablauf der 20-jährigen Betriebszeit	28
6.4.7.4. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs	29
6.4.8. Zusammenstellung	29
6.4.9. Ablaufschema zur Wertermittlung des Erbbaurechts	29
6.4.9.1. Ermittlung des diskontierten Bodenwertes	30
6.4.9.2. Ermittlung des diskontierten Wertanteils der baulichen Anlagen	30
6.4.9.3. Berücksichtigung vertraglicher Vereinbarungen	30
6.4.9.4. Ermittlung des kapitalisierten Erbbauzinses	31
6.4.9.5. Rechte und Belastungen in Abt. 2	31
6.4.9.6. Zusammenstellung der Wertminderungen durch das Erbbaurecht	31
6.4.10. Zusammenstellung Erbbaurecht	31

7.0.	Verkehrswert (Marktwert)	32
7.1.	Zusammenfassung	32
7.2.	Ergebnis	32
8.	Fotodokumentation	34
1.	Anlage Katasterauszug	35

## 2.0. Vorbemerkungen

- Die im Gutachten aus Datenschutzgründen anonymisierten Daten sind mit **„dem Gericht bekannt“** gekennzeichnet.
- Der Grundbuchinhalt wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben.
- Das Gutachten steht als Papierfassung in der 1. - 3. Ausfertigung für das Gericht, in der 4. Ausfertigung für den Sachverständigen und als Onlineversion unter [www.zvsachsen.de](http://www.zvsachsen.de) zur Verfügung.

### Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben und auch alle technischen Daten, sowie sämtliche Verträge wurden der Grundakte entnommen und werden bei dieser Wertermittlung gleichlautend verwendet. Die Unterlagen basieren ebenfalls auf Gutachten, die der Sachverständige in den Jahren 2018 und 2020 in gleichen Angelegenheiten erstattet hat.
- Eine Haftung für die Richtigkeit der Unterlagen wird nicht übernommen. Eine anderweitige Nutzung der Werte als für den angegebenen Zweck ist nicht zulässig.
- Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund einer Inaugenscheinnahme außerhalb des Grundstücks.
- Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie des zur Verfügung stehenden Materials erfolgte nur bezüglich Plausibilität.
- Die Solarmodule, Gebäude und baulichen Anlagen, hier insgesamt das Erbbaurecht, stehen entsprechend der vorgenannten Darstellung auf einem Flurstück. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und als richtig unterstellt
- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evt. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und des Erbbaurechtes erfolgte nicht.
- Mündliche Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewähr übernehmen.
- Es kann im Gutachten bei einzelnen Rechenabläufen zu Rundungsungenauigkeiten kommen, die jedoch im Ergebnis keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben.
- Alle Wertansätze sind Bruttobeträge incl. einer möglichen Umsatzsteuer.
- Vom Eigentümer wurden mir keine Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt, aus denen aktuelle bewertungsrelevante Daten hätten entnommen werden können.
- **Da der Wert der einzelnen MEA nicht getrennt von der Gesamtanlage ermittelt werden kann, muss zuerst der Wert der Gesamtanlage ermittelt werden, aus dem der Wert der zu bewertenden MEA abgeleitet werden kann.**
- **Aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt die DCF- Berechnung anonymisiert.**

### 3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig, Tel.: 0341/ 49400
Auftrag ausgefertigt am:	05.07.2024, eingegangen am 08.07.2024
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	zu bewerten ist ein Miteigentumsanteil (MEA) an einem Erbbaurecht, hier zwei Solarpaneele einer Photovoltaikanlage (PVA)
weitere Teilnehmer:	/
zur Verfügung gestellte Unterlagen des AG:	Baulastauskunft vom 04.06.2024
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Übersichtskarte, Auszug Stadtplan</li> <li>- Auszug BRW- Karte, Flurkarte</li> <li>- Erbbaugrundbuchauszug vom 25.07.2024</li> <li>- Grundbuchauszug des bebauten Grundstücks vom 25.07.2024</li> <li>- Solarmodulplan mit Kennzeichnung der betroffenen Module</li> <li>- Informationen von der Verwaltung</li> <li>- Auszug Kaufvertrag vom 15.07.2010</li> <li>- Erbbaurechtsvertrag</li> <li>- Bezugsurkunde mit <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage 1 Lageplan</li> <li>- Anlage 2 Bewirtschaftungsvertrag</li> <li>- Anlage 3 Verwaltungs- und Überwachungsvertrag</li> <li>- Anlage 4 technische Beschreibung der PVA</li> <li>- Anlage 5 Vollwartungsvertrag für Wechselrichter</li> <li>- Anlage 6 Ertragsprognose Fleckenstein Solar GmbH</li> </ul> </li> </ul>
wesentliche rechtliche Grundlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 20.12.2023</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023</li> <li>- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 20.12.2022</li> <li>- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021</li> <li>- Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV21 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023</li> <li>- Wohnflächenverordnung (WoFIV) i. d. F. v. 25.11.2003</li> <li>- DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08)</li> <li>- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 22.12.2023</li> <li>- Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 15.12.2023</li> <li>- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021</li> <li>- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 22.12.2023</li> <li>- Gesetz über die Zwangsversteigerung u. Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. v. 19.12.2022</li> <li>- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsg) i. d. F. v. 01.10.2013</li> </ul>
wesentliche Literatur:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kleiber- digital, Wertermittlerportal zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021, ständig aktualisierte online-Lizenz</li> </ol>

2. ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften, 13. Auflage 2021
3. Bischoff, ImmoWertV2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 2021
4. Troff, N. – Aufsatz „Photovoltaikanlagen (PVA)- Grundlagen und Wertermittlung unter besonderer Berücksichtigung des neuen EEG 2014
5. Bobka- Spezialimmobilien von A-Z, 4. Auflage 2024
6. Grundstücksmarktbericht des GAA der Stadt Leipzig 2024
7. BRW-Karte des GAA der Stadt Leipzig 2024
8. Stadt Leipzig, FNP vom 24.07.2021
9. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2024
10. Statistisches Landesamt 2024 oder Website der Kommune
11. Kröll, Hausmann- „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2015

### 3.1. Abkürzungsverzeichnis

/a	pro Jahr
AG	Auftraggeber
AN	Auftragnehmer
AS	Anschlussstelle
ATP	Aufteilungsplan
AV	Auflassungsvormerkung
AZ.	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
BNK	Baunebenkosten
bo	besondere objektspezifische
B-Plan	Bebauungsplan
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWFK	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EBK	Einbauküche
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
Fb- Beläge	Fußbodenbeläge
Flst.	Flurstück
Flst. - Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GS des GAA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grst.	Grundstück
Grst.- Größen	Grundstückgrößen
HP	Hochparterre
i. d. F. d. B.	in der Fassung der Bekanntgabe
i.d.F.	in diesem Fall
IHK	Industrie- und Handelskammer
IVD	Immobilienverband Deutschland

JRE	Jahresreinertrag
KF	Korrekturfaktor
KP	Kaufpreis
Lfd.- Nr.	laufende Nummer
LK Leipzig	Landkreis Leipzig
LZS	Liegenschaftszinssatz
MAF	Markanpassungsfaktor
MAW	Mietausfallwagnis
MBR GmbH	Michael Bauer Research GmbH
MEA	Miteigentumsanteile
MFH	Mehrfamilienhaus
MV	Mietvertrag
NF	Nutzflächenfaktor
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SV	Sachverständiger
UK	Umrechnungskoeffizient
uR	umbauter Raum
UR.-Nr.	Urkundennummer
V + E- Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VG	Vollgeschoss
VK-Datum	Verkaufsdatum
vSW	vorläufiger Sachwert
VW	Verkehrswert
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEG- Beschlüsse	Wohnungseigentümergeinschaftsbeschlüsse
WP	Wirtschaftsplan

## 4.0. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lagemerkmale und Infrastruktur

#### 4.1.1. Makrolage

Bundesland: Freistaat Sachsen  
Kreis: kreisfreie Stadt  
Ort: Leipzig

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

überörtliche Anbindung des  
Bewertungsobjektes:  
(jeweils Luftlinie) Bundesstraße B 87 ca. 200 m südöstlich  
BAB 14, AS Leipzig - Nordost ca. 2 km nordöstlich  
Intercity Leipzig Hbf. ca. 4 km südwestlich  
Flughafen Leipzig- Halle ca. 18 km nordwestlich

Fläche und Einwohnerzahl: Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km<sup>2</sup>, zum 31.12.2023 wohnten hier ca. 628.700 Einwohner mit Erstwohnsitz. Nach der Einwohnerzahl ist sie die 8.- größte Stadt in Deutschland. Seit dem Tiefstand 1998 mit ca. 437.000 Einwohnern ist die Einwohnerzahl durch Eingemeindungen und Zuzüge um ca. 44% gestiegen.

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

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

- Grundstücksmarkt:** Der Grundstücksmarkt ist geprägt vom attraktiven Stadtzentrum mit seinen Passagen, von vielen Gründerzeitquartieren mit überwiegend sanierten MFH, einem ausgedehnten Grüngürtel, dem Leipziger Auewald, der sich ca. 25 km vom Süden durch die Stadt nach Nordwesten erstreckt und in dessen Einzugsbereich attraktiver individueller Wohnungsbau dominiert, durchsetzt von großzügigen mehrgeschossigen WGH. Neben einer Vielzahl von Gewerbegebieten mit günstigen Ansiedlungskonditionen sind auch noch einige Industriebranchen zu finden. Hinzu gekommen sind Wohngebiete nahe der neu entstandenen Seenlandschaften am südlichen und nördlichen Stadtrand, die den Wohn- und Freizeitwert weiter erhöht haben.
- Kaufkraft (2024):** Mit einzelhandelsrelevanter Kaufkraft wird das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Zahlung aller wiederkehrenden Verpflichtungen für Konsumzwecke übrigbleibt. Es liegt bei 93,0 < 100, also unter dem Bundesdurchschnitt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft/ Einwohner beträgt 7.020 €, sie ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 117 € gestiegen.
- Einzelhandelszentralität (2024):** ist das Maß für die Attraktivität einer Stadt und wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft ermittelt; Sie liegt bei 102,1 und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,3%-Punkte gesunken, d.h. es erfolgt nur noch ein geringer Kaufkraftzufluss aus der Region.
- Arbeitslosenquote (02/2024):** 7,6 %, das sind 0,7 % mehr als zum Vergleichsmonat des Vorjahres
- Haushaltsnettoeinkommen (2021):** im Durchschnitt aller Haushalte 2.065 €/ Monat, das sind 91 €/ Monat mehr als 2020

#### 4.1.2. Mikrolage

- Stadtbezirk:** Ost
- Ortsteil:** Schönefeld- Abtnaundorf
- örtliche Lage:** Das Grundstück liegt ca. 4 km in nordöstlicher Richtung vom Zentrum entfernt, an der Ecke Brahestraße/ Leupoldstraße an der östlichen Straßenseite der Brahestraße.
- lokale Einordnung:** begrenzt wird der Standort:  
nördlich durch das Flst. 909/1  
östlich durch das Flst. 909/1 und Bahngelände  
südlich durch das Straßengrundstück Leupoldstraße  
westlich durch die Straßenkante Brahestraße und das Flst. 1102
- Lage:** Am südöstlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes und verkehrsmäßig günstig gelegen.

umliegende Bebauung:	Das Umfeld ist gekennzeichnet durch offene Bebauung von Gewerbeobjekten in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung. Nördlich angrenzend liegt ein Erstaufnahmelager, östlich befinden sich Bahngleise der Bundesbahn.
innerörtliche Anbindung:	Der Hauptverkehr des Umfeldes verläuft über die Torgauer Straße (Bundesstraße) zur BAB und in das Stadtzentrum.
Straßenausbau:	Asphaltstraßen mit beidseitig befestigten Fußwegen
Parken:	Parkmöglichkeiten sind auf der Brahestraße beidseitig vorhanden.
ÖPNV:	Straßenbahnverbindungen auf der Torgauer Straße, Haltestelle ca. 200 m südlich, Busverbindung auf der Leupoldstraße vor dem Grundstück
täglicher Bedarf:	nicht bewertungsrelevant
Himmelsrichtung:	das Grundstück ist Nord/ Süd ausgerichtet
Lagebeeinträchtigungen:	sind nicht erkennbar, das Grundstück wird mittlerweile entlang der Leupoldstraße und am südlichen Beginn der Brahestraße nahezu komplett von einer dichten, fast undurchdringlichen Hecke (Brombeeren, Buschwerk, Bäume) begrenzt
Immissionen:	nicht bewertungsrelevant, nach Betreiberangaben erfordern die benachbarten Industriebetriebe (Stahlstrahlerei, Betonwerk) einen erhöhten Reinigungsaufwand, die Ablagerungen sind sehr deutlich auf den Modulen erkennbar
störendes Gewerbe:	nicht bewertungsrelevant

## 4.2. rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungstichtag

### 4.2.1. privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	
Grundbuchstand:	
Bestandsverzeichnis:	
Grundbuchamt:	Leipzig
Erbbaugrundbuch von:	Schönefeld
Blatt:	3777
Lfd.- Nr. der Grundstücke:	1, Erbbaurecht an Grundstück Schönefeld Blatt 1128, Bestandsverzeichnis Nr. 4
Flurstück – Nr.:	909/2
Wirtschaftsart/ Lage:	Brahestraße 2, Gebäude- und Freifläche, eingetragen in Abt. II Nr. 5 bis zum 31.12.2045 seit dem Tag der Eintragung
Abteilung 1:	lfd. Nr. 68.2 <u>dem Gericht bekannt</u>
Abteilung 2:	lfd. Nr. 68 lastend auf dem Anteil Abt. I/68.2 zu Gunsten der jeweiligen Miteigentümer:
	a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB

b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB,  
zu a) und b) untereinander im Gleichrang, eingetragen am 31.03.2011, Rang vor Abt. III/67

lfd. Nr. 212 Vorkaufsrecht während der Dauer des Bestehens des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Schönefeld Blatt 1128; Bestandsverzeichnis Nummer 4; eingetragen am 08.12.2010. Rang nach Abteilung III/1, 206, Rang vor Abteilung II/2-207, 209. Im Wege der Grundbuchberichtigung eingetragen am 22.12.2015

lfd. Nr. 254 nur lastend am Anteil Abt. I Nr. 68.2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; Amtsgericht Leipzig, eingetragen am 29.05.2024

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

Einschätzung  
der Eintragungen in Abt. 2: Eintragungen in Abt. 2 können sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken.  
In der Zwangsversteigerung gilt der Deckungs- und Übernahmegrundsatz, d.h. alle Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs sind in der Reihenfolge ihres Eintragungsdatums im Grundbuch zu berücksichtigen. Ob Eintragungen, die zeitlich nach dem Rang des die Zwangs- oder Teilungsversteigerung Betreibenden im Grundbuch stehen, bestehen bleiben, kann aus sachverständiger Sicht nicht rechtssicher eingeschätzt werden, dies bedarf der rechtlichen Würdigung des jeweiligen Vollstreckungsgerichts.

lfd. Nr. 68 die Eintragung bleibt auch nach der Zwangsversteigerung bestehen (**s. Pkt. 6.4.8.5.**)

lfd. Nr. 212 das Vorkaufsrecht für die Vorkaufsberechtigte wird als nicht wertmindernd eingeschätzt, da diese nur in einen abgeschlossenen Kaufvertrag eintreten kann, so dass immer ein Käufer vorhanden ist

lfd. Nr. 254 keine wertmindernde Eintragung, grundsätzlich wird der Eintrag des Zwangsversteigerungsvermerkes, der die Wirkung eines relativen Veräußerungsverbot hat, in der gesamten Wertermittlung nicht als wertmindernd berücksichtigt, da es sich dann um ungewöhnliche Verhältnisse handeln würde und eine Wertermittlung nach §194 BauGB unmöglich wäre! Der zu ermittelnde Verkehrswert ist nur unter dem Vorbehalt sinnvoll, dass die Verfügungsbeschränkung nach der Versteigerung im Grundbuch wieder gelöscht wird.

Verwaltung: dem Gericht bekannt

Zwangsverwalter: nein

- Beschlüsse: liegen mir keine vor, allerdings habe ich telefonische und schriftliche Auskünfte zu den laufenden Arbeiten erhalten, die Kosten dafür sind in den Betriebskosten enthalten, ferner kommen Grundstückskosten, Versicherung, Wartung Betriebsführung und Rückstellung entsprechend der Berechnung in Abzug.
- Versicherung: Das Objekt ist sowohl der Höhe, als auch dem Umfang nach ausreichend versichert.

## 4.2.2. öffentlich- rechtliche Gegebenheiten

### 4.2.2.1. planungsrechtliche Situation

#### städtebauliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

#### Entwicklungszustand des Bodens

Nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV werden als **baureifes Land** Flächen definiert, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Innenbereich und nach **§30 BauGb** innerhalb des B- Plangebietes gelegen. Danach ist eine Bebauung entsprechend der Vorgaben des B- Planes zulässig, so wie vorliegend.

Mit der nachfolgenden Tabelle erfolgt nunmehr eine Einschätzung der Bodenqualität.

Die einzelnen Qualitätsstufen der Baulandentwicklung haben folgenden ca. Baulandwertanteil:

Stufe	Merkmal	Wertanteil in %
-------	---------	-----------------



Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung ist bei der jetzigen Nutzung nicht bewertungsrelevant.

#### 4.2.2.2. baurechtliche Situation

- Sanierungs-, Umlegungs-,  
Flurbereinigungsverfahren: Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen: Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.
- Denkmalschutz: besteht auf Grund der Objektart nicht
- Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz: Das Grundstück liegt in keinem schützenswerten Gebiet. (LSG, NSG, FFH)
- Baulastenverzeichnis: Baulasten sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.  
Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des Grundstücksnachbarn ein.  
Mit der Baulast wird die Genehmigung eines Bauvorhabens geschaffen, das sonst nicht genehmigungsfähig wäre, z.B. auf Grund unzureichender Grenzabstände, fehlender Stellplätze, zur Verlegung einer Leitung oder einer fehlenden Tiefgaragenzufahrt.  
Die Sicherung dieser Genehmigung kann als Baulast im Baulastenverzeichnis oder als Grunddienstbarkeit oder als beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, beide im Grundbuch, erfolgen, der Gesetzgeber hat in Sachsen für die Art und Weise der rechtlichen Sicherung weder eine Rangfolge noch einen Vorbehalt eingeführt.
- Die Baulastenauskunft ist dem Gericht bekannt. Es ist keine Baulast eingetragen.

#### 4.2.2.3. erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

- Erschließung/ abgabenrechtliche Verhältnisse: Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte festgestellt werden, dass zum Wertermittlungstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und andere nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
  - Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB
  - Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes
  - Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
  - Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
  - Versiegelungsabgaben
  - Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzung

### 4.2.3. Grundstücksmerkmale

Grundstücksform:	Das Grundstück ist polygonal geschnitten.
Grundstücksabmessungen:	Länge an der Brahestraße ca. 240 m, Breite an der Leupoldstraße ca. 220 m
Grundstücksart:	Eckgrundstück
Topographie:	Das Grundstück ist eben.
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung
Baugrund:	auf Grund der Bebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt
Hochwassergefahr:	Unter dem Link auf der Stadtseite von Leipzig <a href="http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/umwelt-und-naturschutz/hochwasserschutz/ Gefahrenkarten">http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/umwelt-und-naturschutz/hochwasserschutz/ Gefahrenkarten</a> oder bei der Stadt Leipzig können alle Überschwemmungsgebiete der Hochwasserstufen HQ25, HQ50, HQ150 und HQ200 durch die Flüsse Weiße Elster, Parthe und Pleiße eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt liegt in keinem gefährdeten Gebiet.
Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück liegt an Straßen mit Fußwegen und ist an das elektrische Versorgungsnetz, sowohl für den Eigenbedarf, als auch zur Stromeinspeisung angeschlossen.
Kontamination:	Ich bin davon ausgegangen, dass für Zwecke der Bewertung keine Kontamination vorhanden ist. Ich wurde von keinem Gutachten oder Bericht in Kenntnis gesetzt, das bzw. der auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder gefährlichen Materialien hinweist. Ich habe keine Ermittlung der vergangenen oder gegenwärtigen Nutzung des Grundstückes oder der Nachbargrundstücke durchgeführt, um festzustellen, ob das Bewertungsobjekt durch diese Nutzung oder die Nachbarschaft kontaminiert wurde. Das Wertermittlungsergebnis basiert auf der Annahme, dass keine Kontamination vorhanden ist. Ich trage weder eine Verantwortung für das Vorhandensein von Schadstoffen, noch für ein Gutachten, noch für wissenschaftliche Fachkenntnisse, die zu deren Entdeckung erforderlich wären.

### 4.2.4. Merkmale des Erbbaurechts

Legaldefinition: §1 Abs. 1 ErbbauRG:

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

wesentliche Bestandteile: Mit dem vorliegenden Gutachten sollen MEA des Solarparks als Teile eines Erbbaurechts bewertet werden.

Wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts sind danach die bei der Herstellung des Solarparks errichteten Sachen, insbesondere Tragkonstruktionen, Verkabelung und Solarpaneele.

- Scheinbestandteile: Zu den Bestandteilen eines Grundstücks nach § 95 BGB gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt für ein Gebäude oder anderes Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist. Gemeint sind also Gebäude oder **baulichen Anlagen**, die in Ausübung eines Rechts an diesem Grundstück **wie Erbbaurecht**, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbau vom Berechtigten mit dem Grund und Boden verbunden wurden, **was hier zutrifft**. §12 ErbbauRG ergänzt wie folgt, ... dass die Bestandteile des Erbbaurechts nicht zugleich Bestandteile des Grundstücks sind und dass bei Erlöschen des Erbbaurechts diese Bestandteile des Erbbaurechts zu Bestandteilen des Grundstücks werden.“ (falls nicht wie vorliegend eine Rückbauverpflichtung besteht)
- Rechte: Rechte, die nach § 96 BGB mit dem Eigentum an einem Grundstück oder grundstücksgleichen Recht, wie dem Erbbaurecht verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts. Die Bestandeseigenschaft schließt eine selbstständige Übertragung aus. Rechte sind eingetragen und werden entsprechend gewürdigt.
- Fremdeigentum: Der Trafo und die 3 Wechselrichterstationen stehen im Eigentum der Betreiberin.

#### 4.2.5. Beschreibung des Erbbaurechts

- Zweckbestimmung: Solarpark Leipzig, Brahestraße, bestehend aus 341 Solaranlagen (Doppelmodule), drei Wechselrichterstationen und einem Trafo zur Umwandlung des mittels Sonnenstrahlung erzeugten Gleichstroms in Wechselstrom und Einspeisung in das Netz des Netzbetreibers

Es wurden Module der chinesischen Firma Yingli Solar mit 235 Watt Spitzenleistung verwendet. Die Module wurden auf Stahlrahmen montiert. Die Verkabelung verläuft fast ausschließlich in erdverlegten PE- Röhren.

Das Grundstück ist umlaufend durch einen ca. 2 m hohen Maschendrahtzaun eingezäunt und über ein Flügeltor aus Metall von der Brahestraße aus begeh- und befahrbar. Die Zufahrt ist beleuchtet. In regelmäßigen Abständen stehen entlang der gesamten Einzäunung Kameramasten auf dem Grundstück, an denen Überwachungskameras installiert sind, die eine 24 h- Überwachung des Objektes gewährleisten. Ein Sicherheitsdienst ist über Alarmeinrichtungen angeschaltet.

Die Medienanschlüsse verlaufen unterirdisch zum/ vom Grundstück. Der entlang des Zaunes um das Grundstück verlaufend Sicherheitsstreifen ist befahrbar, aber nur mit Schotter befestigt.

Die drei Wechselrichterstationen sind in massiver Bauweise errichtet. Bauunterlagen liegen nicht vor, was aber nicht bewertungsrelevant ist.

Das Grundstück ist bis auf die bebauten Flächen komplett mit Rasen begrünt.

Die vorstehende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde anlässlich einer **äußeren** Inaugenscheinnahme und in einem Umfang vorgenommen, soweit dies als Bewertungsgrundlage erforderlich ist und soweit die Einzelheiten am Objekt erkennbar waren.

Wenn die obige Beschreibung technische Aussagen bzgl. des Zustandes enthält, sind diese Angaben von den eingeholten Unterlagen entnommen worden.

## 5.0. Zusammenfassende Beurteilung

### 5.1. Objekt- und Marktbeurteilung

Lage:	Es handelt sich um eine gut erreichbare Lage.
Bevölkerungsentwicklung:	Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km <sup>2</sup> , zum 31.12.2023 wohnten hier ca. 627.800 Einwohner mit Erstwohnsitz. Die Jahre bis 2019 waren von einem, mittlerweile nachlassenden, starken Bevölkerungswachstum gekennzeichnet.
Nachfrage:	Die Nachfrage nach Solarmodulen, deren (prognostizierte) wirtschaftliche RND sich dem Ende nähert, ist sehr verhalten. Im Jahr 2023 gab es keinen Verkauf und im Jahr 2024 bisher 3 Verkäufe.
baulicher Zustand:	dem Alter entsprechender guter Zustand
Drittverwendungsfähigkeit:	Die Drittverwendungsfähigkeit ist zum gleichen Zweck (Energieerzeugung) uneingeschränkt gegeben.
Verwertbarkeit:	Die Verwertbarkeit wird aufgrund der geringen Nachfrage als eingeschränkt eingeschätzt.
Objektrisiko:	Das Objektrisiko wird als erhöht angesehen.
Bauschäden:	im eigentlichen Sinne gibt es nicht, wenn ein Paneel defekt ist, wird es repariert/ ausgetauscht

### 5.2. Stärken-/ Schwächenanalyse

#### Stärken

- Erzeugung von sogenanntem Öko-Strom

#### Schwächen

- wirtschaftliche RND ist in ca. 6,5 Jahren erreicht
- danach größerer Leistungsabfall
- Anlage hat nie die prognostizierten Leistungen und damit Erträge generiert

## 6.0. Wertermittlung

### 6.1. Vorbemerkung

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

Überschlägige Berechnungen ermöglichen bei sachgemäßer Anwendung eine schnelle Ermittlung des Verkehrswertes, wichtige Wertermittlungsgrundlagen wie Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren werden dabei aber nicht berücksichtigt. Damit genügen sie nicht den Anforderungen, die die Rechtsprechung an Gutachten stellt. Obwohl der Gutachter in der Wahl des Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich frei ist, sind bei der Gutachtenerstellung die anerkannten Regeln der Schätzlehre, insbesondere das Regelwerk Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) zu beachten.

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

#### **Definition des Verkehrswertes**

nach Baugesetzbuch, § 194

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können

- das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

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

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Absatz 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden (vgl. § 9, Absatz 1). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.

Dieses – indirekte - Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/ oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisfällen eines Marktsegments können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis/ pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) abgeleitet werden, die sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens eignen.

Die Praxis zeigt jedoch, dass das – direkte und/ oder indirekte - Vergleichswertverfahren oftmals nur bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen herangezogen werden kann.

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

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).4. Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten.

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

## **6.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Bei der Wertermittlung von Miteigentumsanteilen (MEA) ist üblicherweise nur ein bestimmter Teil der Liegenschaft zu bewerten. Dies ist vorliegend nur theoretisch möglich, da der prognostizierte Ertrag für die gesamte Anlage ermittelt wurde und nach Berücksichtigung aller Kosten auf die einzelnen MEA aufgeteilt wird.

Zuerst wird deshalb der aktuelle Wert der gesamten PVA, hier des Erbbaurechts, ermittelt, aus dem dann verhältnismäßig der Wert der MEA, also des anteiligen Erbbaurechts, ermittelt wird.

Es liegen derzeit kaum Kaufpreise von verkauften PVA in Leipzig vor, im Jahr 2023 gab es keinen Verkauf, im Jahr 2024 erfolgten 3 Verkäufe aus der zu bewertenden Anlage. Das Vergleichswertverfahren kommt deshalb nicht vorrangig zur Anwendung, das nachfolgend ermittelte Ergebnis wird jedoch einer sachverständigen Würdigung mit diesen Vergleichspreisen unterzogen.

Da es sich bei dem gesamten Solarpark um ein Investorenobjekt, also ein zur Erzielung von Rendite/ Gewinn errichtetes Objekt handelt, kommt das Ertragswertverfahren, hier seine Sonderform als DCF- Verfahren (Discounted- Cashflow- Verfahren) zur Anwendung, da über die Restnutzungsdauer jährlich in unterschiedlicher Höhe anfallende Eingangsdaten angefallen und noch zu erwarten sind.

Beim DCF- Verfahren werden über die Restlaufzeit vom Wertermittlungsstichtag bis zum Ende des EEG- Vergütungszeitraumes am 31.12.2030, also noch **ca. 6 Jahre und 5 Monate**, die jährlichen Einnahmen aus der Einspeisevergütung und die kalkulatorischen und/ oder tatsächlich angefallenen Bewirtschaftungskosten für Versicherung, Geschäftsführung, Verwaltung, Instandhaltung, Rückstellungen für den Rückbau in Ansatz gebracht, um die jährlichen Reinerträge (Cash- Flows) zu ermitteln. Die Summe der über die RND diskontierten Reinerträge ergibt den Barwert der PVA, aus dem der Verkehrswert der gesamten Anlage und der einzelnen MEA abgeleitet wird.

Da das Erbbaurecht noch bis 2045 läuft, fallen auch nach diesem Zeitraum noch Erträge an. Diese müssen nach Aussage der Betreiberin nach heutigem Stand zwischen 6-9 C/kWh liegen, um die Kosten zu decken, was nicht bekannt ist. Nach Betreiberangaben wird jedoch ein Restwert berücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben die Rückbaukosten, da sie bereits im Voraus entrichtet wurden und über die Laufzeit von 20 Jahren vom Ertrag abgezogen wurden/ werden.

Auf das Sachwertverfahren wird verzichtet, da es bei derartigen Anlagen unüblich ist

### **6.3. Bodenwertermittlung**

#### **6.3.1. Ableitung des Bodenwertes**

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt informativ und um ggf. zu prüfen, ob der jährliche Erbbauzins oder sonstige Lasten, die das Erbbaugrundstück betreffen, wertmindernd zu berücksichtigen sind.

Da der BRW aus den Verkäufen der unbebauten Grundstücke innerhalb der BRW- Zone im Jahr 2023 abgeleitet oder konjunkturell fortgeschrieben wurde, kann dieser als angemessener Bodenwert herangezogen werden.

Entsprechend § 196 BauGB wurde folgender zonaler BRW veröffentlicht unter:  
<http://stadtplan.leipzig.de>

- 105 €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabefrei
- gewerbliche Baufläche

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

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

	<u>möglich/ vorhanden</u>		<u>BRW- Karte</u>
Art:	Gewerbe	=	Gewerbe

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale

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

erfolgen keine Zu-/ Abschläge.

Der Bodenwert ermittelt sich mit:

$$56.072 \text{ m}^2 \times 105 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 5.887.560 \text{ €} \sim \mathbf{5.887.600 \text{ €}}$$

Die Laufzeit des Erbbaurechts dauert von der Grundbucheintragung am 08.12.2010 bis zum 31.12.2045, also ca. 35 Jahre.

Nach §6 des Erbbaurechtsvertrages sind alle öffentlichen Lasten das Grundstück und das Erbbaurecht betreffend, von den Erbbauberechtigten (Miteigentümer der PVA- Anlage) zu tragen.

Der Erbbauzins in Höhe von 143.220 € wurde nach §11 Abs. V des Erbbaurechtsvertrages bereits im Voraus für die Laufzeit des Vertrages entrichtet und beim Kaufpreis berücksichtigt und bleibt daher ebenso wie der Verzinsungsbetrag des Bodens für die Restlaufzeit bei der nachfolgenden Bewertung unberücksichtigt.

## 6.4. Ertragswertermittlung nach DCF- Methode

### 6.4.1. Ausgangsdaten

- Errichtung der PV- Freiflächenanlage im Jahr 2010
- erstes volles Betriebsjahr 2011
- Gesamtnutzungsdauer der Anlage 20 Jahre (2011-2030)
- Wertermittlungstichtag 06.08.2024
- Restnutzungsdauer bis zum Verfahrensende gerundet 6,42 Jahre (08/2024-12/2030)
- Einspeisevergütung 28,43 Cent/kWh nach EEG 2009 für PVA-Freiflächenanlagen
- Herstellungskosten ca. 2.840 €/kWp\* x 0,8 x 1,19 x 3.505 kWp ~ 9.480.000 € (06/2010)

\* nach [www.photovoltaik-guide.de/pv-preisindex](http://www.photovoltaik-guide.de/pv-preisindex)  
mit Faktor 0,8 als Abschlag für große Anlagen zzgl. 19% MwSt.

### 6.4.2. Betriebseinnahmesituation

Angabe gemäß wurde die prognostizierte Jahresnennleistung in Höhe von 3.505.000 kWh nie erreicht. Stattdessen ist als Basis eine Anfangsleistung von ca. 3.100.000 kWh anzusetzen.

Dieser Wert wird als Ausgangswert für die ersten 4 vollen Jahre angesetzt. Ab 2015 werden die Jahresertragswerte wegen altersbedingter Leistungsrückgänge der Solarmodule und Wechselrichter mit einem jährlichen Abschlag in Höhe von 0,5% berücksichtigt.

Die Höhe der Einspeisevergütung lag nach EEG 2009 für PVA- Freiflächenanlagen bis zum 30.06.2010 bei 28,43 €/C, die hier anzusetzen sind.

### 6.4.3. Betriebsausgabesituation

Bei der Prognose der Betriebsausgaben sind inflationsbedingte Preissteigerungen zu berücksichtigen (Wertsicherungsklauseln), die in allen Verträgen enthalten sind und die Verwaltergebühr, die Instandhaltungsgebühr und Bewirtschaftungsgebühr betreffen. (Indexierung)

Die jährliche Indexierung ist wie folgt festgelegt:

- a) Index der Erzeugerpreise gewerblicher Erzeugnisse (Inland) Fachserie 17, Reihe 2, Seite 4 und
- b) Index der durchschnittlichen Bruttostundenverdienste der vollbeschäftigten Arbeitnehmer nach Wirtschaftszweigen und Quartalen (produzierende Gewerbe) Fachserie 16, Reihe 2.2., S. 54 ff.)

Dabei soll der Index zu a) zu 30% und der Index zu b) zu 70% angesetzt werden. Zu beachten ist, dass der 1. Index monatlich veröffentlicht wird, der 2. Index vierteljährlich. Die jeweils aktuellsten Zahlen werden verwendet.

Achtung:

Die Fachserie zu a) wurde mit dem Erscheinen des Berichtsmonats 12/2022 eingestellt. Der Index betrug 158,1. Sie wurde durch einen statistischen Bericht -Index der Erzeugerpreise gewerbliche Produkte- ersetzt.

Die Fachserie zu b) wurde im 4. Quartal 2021 eingestellt. Sie wurde durch einen statistischen Bericht -Index der durchschnittlichen Bruttoverdienste Deutschland- ersetzt.

Setzt man als Betriebsbeginn lt. Vertrag Juli 2010 an, so haben sich die Indizes unter Berücksichtigung des Basisjahres 2010, des veränderten Basisjahres 2015 (2015 = 100), des veränderten Basisjahres 2021 (2021 = 100) und des veränderten Basisjahres (2022 = 100) wie folgt verändert:

- a)  $\frac{\text{Index 06/2024}}{\text{Index 12/2021}} = \frac{127,7}{100,0} = 1,277 = +27,7\%$
- a)  $\frac{\text{Index 12/2020}}{\text{Index 12/2020}} = \frac{104,7}{100,0} = 1,047 = +4,7\%$

Index 12/2015 = 100,0

$$\text{a) } \frac{\text{Index 12/2014} = 104,8}{\text{Index 07/2010} = 109,9} = 0,954 = -4,6\%$$

Summiert: 27,6% = 1,276

$$\text{b) } \frac{\text{Index 6/2024} = 110,2}{\text{Index IV/2022} = 100,0} = 1,102 = 10,2\%$$

$$\text{b) } \frac{\text{Index IV/2021} = 115,9}{\text{Index II/2010} = 89,6} = 1,294 = 29,4\%$$

Summiert: 39,6% = 1,396

Das ergibt folgende Steigerung:

$$(1,276 \times 0,3 + 1,396 \times 0,7) \times 100 - 100 = 36,00\%$$

Außerdem werden die jeweiligen Anfangsbeträge nicht für das Rumpfsjahr, sondern für das erste Gesamtjahr angesetzt.

Schließlich werden alle Kosten einschließlich der MwSt. berücksichtigt, da der Eigentümer natürliche Person ist.

Die Indexsteigerung beträgt in 13 Jahren und 7 Monaten ca. 36,00% oder **2,6%/a** und wird für die Restlaufzeit für alle Kosten in Ansatz gebracht.

Grundstückskosten:	können unberücksichtigt bleiben, da der Erbbauzins im Voraus für die Laufzeit des Vertrages bezahlt wurde
Verwaltungsgebühr:	betrug zu Vertragsbeginn 18,00 €/kWp/a netto (21,42 €/kWp/a brutto), bei einer installierten Leistung von 3.505 kWp also 63.090 €/a bzw. <b>75.077,10 €/a</b> brutto und ist für 20 Jahre vereinbart, sie ist zu indizieren
Instandhaltungsgebühr:	Mit dem Errichter der Wechselrichterstationen wurde ein Wartungsvertrag abgeschlossen, der diesem, ebenfalls für die Dauer von 20 Jahren, eine jährliche Vergütung beginnend in Höhe von 35.733 € netto bzw. <b>42.522,27 €</b> brutto garantiert, sie ist zu indizieren.
Bewirtschaftungsgebühr:	Für den Anschluss des Solarparks an das Netz des Netzbetreibers, die Umformung des Gleichstroms in Wechselstrom und die Einspeisung in das Netzbetreibernetz wird vom Erbbaurechtsgeber und Betreiber eine monatliche Vergütung in Höhe von 0,85 €/kWp zzgl. MwSt. erhoben, die diesem ebenfalls für die Dauer von 20 Jahren gezahlt wird. Die jährliche Summe lag damit zum Vertragsbeginn bei 35.751 € netto bzw. <b>42.543,69 €</b> brutto, sie ist zu indizieren.

Rückbaukosten: Diese Kosten sind als Rückstellung für den Rückbau der PVA nach Ende der Gesamtnutzungsdauer zu berücksichtigen. Sie werden kalkulatorisch mit 0,25% der Herstellungskosten jährlich angesetzt. Das ergibt  $9.480.000 \text{ €} \times 0,25\% = 23.700 \text{ €}$ , die jährlich in gleicher Höhe berücksichtigt werden.

#### **6.4.4. Kapitalisierungs-/ Diskontierungszinssatz**

Die Zinssätze für die Marktwertermittlung von PVA orientieren sich nach einer Studie des Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (ISE) „Ermittlung einer angemessenen zusätzlichen Absenkung der Einspeisevergütung für Solarstrom im Jahr 2010“ an einer Eigenkapitalrendite von 6-8%.

Für PVA bis 5 MWp wird ein Zinssatz von 6-7% anzusetzen sein, bei PVA größer 5 MWp ein Zinssatz von 7-9%.

Der Zinssatz wird hier mit 6,5% angesetzt.

#### **6.4.5. Barwert PVA**

Die ermittelten jährlichen Reinerträge abzüglich der Betriebsausgaben sind in der nachfolgenden Tabelle für die Restnutzungsdauer dargestellt.

Discounted- Cashflow- Verfahren PVA 3.505 kWp

Ertragswertverfahren / DCF-Verfahren PVA Freiflächenanlage 3,505 MWp		Wertermittlungsstichtag		06.08.2024						
Betriebseinnahmen	Inbetriebnahme- Jahr der PVA 50%	Betriebseinnahmen/ Betriebsausgaben der Jahre 2010 bis 2023								
Ertragsjahre	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017		
Jahresenergieertrag in kWh/a	1.600.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.100.000	3.084.500	3.069.078	3.053.732		
Einspeisevergütung 1.-20. Jahr in Cent/kWh	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43		
Zinserträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Einnahmen aus Einspeisevergütung in €/Jahr	454.880	881.330	881.330	881.330	881.330	876.923	872.539	868.176		
<b>Betriebsausgaben (ohne AfA u. Kapitaldienst)</b>										
ordentliche betriebliche Aufwendung lt. G+V-Rechnung										
Raumkosten (+ 3 % indexiert)	0	0	0	0	0	0	0	0		
Grundstücksaufwendungen-Pachtnutzungsentgelt ( lt. Vertrag)	0	0	0	0	0	0	0	0		
Instandhaltung u. Reparaturen ca. 2,6% indexiert	21.261	42.522	43.500	44.501	45.524	46.571	47.642	48.738		
weitere verschiedene betriebliche Kosten ca. 2,6% indexiert	21.272	42.544	43.523	44.524	45.548	46.595	47.667	48.763		
Geschäftsführung / Betriebsführung/ Buchführung 2,6% indexiert	37.538	75.077	76.804	78.570	80.377	82.226	84.117	86.052		
Rückbaukosten incl. Entsorgung (pro Jahr 0,25% der HK)	0	23.700	23.700	23.700	23.700	23.700	23.700	23.700		
-										
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	<b>80.071</b>	<b>183.843</b>	<b>187.526</b>	<b>191.294</b>	<b>195.149</b>	<b>199.092</b>	<b>203.126</b>	<b>207.253</b>		
<b>Betriebsausgaben in %</b>		<b>20,9</b>	<b>21,3</b>	<b>21,7</b>	<b>22,1</b>	<b>22,7</b>	<b>23,3</b>	<b>23,9</b>		
<b>Mittel in den Blöcken</b>										
<b>Cash-Flow-Wert / Jährlicher Reinertrag PVA in €</b>	<b>374.809</b>	<b>697.487</b>	<b>693.804</b>	<b>690.036</b>	<b>686.181</b>	<b>677.831</b>	<b>669.412</b>	<b>660.923</b>		
(ohne Kapitaldienst)										
Diskontierungszinssatz (ggf. mit Zu-/Abschlag)										
Diskontierungszeitraum (Anzahl der Jahre)										
Abzinsungsfaktor (AF)										
auf WE-Stichtag diskontierte Reinerträge										
<b>Barwert der PVA (Summe der auf den Wertermittlungsstichtag diskontierten Jahresreinerträge)</b>										
gerundet:										

						Prognose- Annahme:	2024-2030						
												Ø	
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
3.038.463	3.023.271	3.008.155	2.993.114	2.978.148	2.963.258	2.948.441	2.933.699	2.919.031	2.904.436	2.889.913	2.875.464	2.861.086	2.904.582
28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
863.835	859.516	855.218	850.942	846.688	842.454	838.242	834.051	829.880	825.731	821.602	817.494	813.407	825.773
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
49.859	51.006	52.179	53.379	54.607	55.863	57.147	58.633	60.158	61.722	63.327	64.973	66.662	
49.885	51.032	52.206	53.407	54.635	55.892	57.177	58.664	60.189	61.754	63.359	65.007	66.697	
88.031	90.056	92.127	94.246	96.414	98.631	100.900	103.523	106.215	108.976	111.810	114.717	117.699	
23.700	23.700	23.700	23.700	23.700	23.700	23.700	23.700	23.700	23.700	23.700	23.700	23.700	165.900
211.475	215.794	220.212	224.732	229.355	234.085	238.924	244.520	250.261	256.152	262.196	268.397	274.759	256.458
24,5	25,1	25,7	26,4	27,1	27,8	28,5	29,3	30,2	31,0	31,9	32,8	33,8	26,50
												Mittel über 20 Jahre 7 Jahre	2010-2030 2024-2030
												31,07	
												26,50	
652.360	643.722	635.007	626.211	617.332	608.369	599.318	589.531	579.619	569.579	559.407	549.098	538.648	569.314
						6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	
						0,42	1,42	2,42	3,42	4,42	5,42	6,42	
						0,973897	0,914458	0,858646	0,806240	0,757033	0,710829	0,667445	
						583.674	539.101	497.687	459.217	423.489	390.315	359.518	3.253.001 €
						DCF-Betrachtung vom 01.08.2024 bis 31.12.2030							
						3.253.001							
						3.253.000						9.540 /MEA	

Der durchschnittliche jährliche Jahresrohertrag für die RND beträgt ca. 825.773 €.  
Die durchschnittlichen jährlichen Betriebsausgaben für die RND betragen 31,07%.  
Der durchschnittliche jährliche Cashflow für die RND beträgt ca. 569.314 €.

Der vorläufige Barwert der PVA beträgt 3.253.001 €, gerundet ca. 3.253.000 €

#### 6.4.6. Marktanpassung

Werden bei der Ertragswertermittlung die objektspezifischen Grundstücksmerkmale und marktübliche Parameter verwendet, bedarf es keiner weiteren Marktanpassung. Der Marktanpassungsfaktor beträgt 1,0. Das ergibt einen marktangepassten Ertragswert von:

3.253.000 € x 1,0 = ca. 3.253.000 €

#### 6.4.7. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

im Sinne des § 8 der ImmoWertV können u. A. sein:

1. Risikoabschlag
2. Instandhaltungskosten
3. Restwert der Anlage nach Ablauf der 20-jährigen Betriebszeit
4. Rechte und Belastungen in Abt. 2\*

und werden wie folgt berücksichtigt:

**\*Anmerkung:**

**Aus verfahrenstechnischen Gründen wird, falls zu berücksichtigen, die mit \* gekennzeichnete Position im ZV- Verfahren separat ermittelt und ausgewiesen.**

##### 6.4.7.1. Risikoabschlag

Da der Barwert der Gesamtanlage und damit auch der Wertanteil der zu bewertenden MEA erheblich unter den Kosten liegen, erfolgt kein Risikoabschlag.

##### 6.4.7.2. Instandhaltungskosten

Angabe gemäß sind die erhöhten Flächenpflege- und Modulreinigungskosten in den Betriebskosten enthalten.

##### 6.4.7.3. Restwert der Anlage nach Ablauf der 20-jährigen Betriebszeit

Der Restwert der Anlage ist vom dann erzielbaren Strompreis abzgl. der Betriebskosten und dem Zustand der Anlage abhängig. Ersatzinvestitionen sind nicht möglich. Bei Betriebskosten von ca. 800 €/MA und einem erwarteten Ertrag von ca. 8.500 kWh ergibt sich ein Mindestpreis von ca. 9 ct/kWh, um die Kosten zu decken. Angabe gemäß kann davon ausgegangen werden, dass die Anlage in welcher Form auch immer, weiter betrieben wird.

Lt. Betreiberangabe berücksichtigt dieser einen Restwert von 25 €/kWp, das entspricht für die PVA:

10,34 kWp x 25 € x 341 MEA = 88.148,50 € ca. 88.100 €

**6.4.7.4. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs**

sind vorhanden und werden beim Erbbaurecht berücksichtigt

Die Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 88.100 €

**6.4.8. Zusammenstellung**

vorläufiger Barwert PVA		3.253.000 €
Marktanpassung	0%	0 €
bo Grundstücksmerkmale		88.100 €
Ertragswert		<u>3.341.100 €</u>

**6.4.9. Ablaufschema zur Wertermittlung des Erbbaurechts**

Die Ermittlung des Erbbaurechts hat nach den §§ 48-52 zu erfolgen. §48 Satz 2 sagt: „Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.“

Dabei kann ein sogenannter finanzmathematisch Wert des Erbbaurechts ermittelt werden wie folgt:

Wert des fiktiven Volleigentums (marktangepasster EW)  
 - Bodenwert des unbelasteten Grundstücks  
 +/- über die Restlaufzeit kapitalisierter Differenzbetrag aus dem angemessenen Erbbauzins und dem erzielbaren Erbbauzins  
 - diskontierter, nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil  
 = finanzmathematischer Wert  
 x objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor

Für die Ermittlung des Vergleichswerts kann eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Erbbaurechte herangezogen werden, die hier mit 3 Kauffällen zur Verfügung stehen, also einer eher nicht ausreichenden Anzahl. Allerdings, da die Verkäufe aus dem Bewertungsgrundstück stammen, wäre ein Vergleich mit dem im Ertragswertverfahren ermittelten Wert ansatzweise möglich.

Gleichwohl trifft die ImmoWertV2021 vorliegend hier an ihre Grenzen. Besonders die fehlenden Erbbaurechtsfaktoren bzw. Erbbaurechtskoeffizienten, die dem Erbbaurecht allgemein beizumessende Werteinflüsse berücksichtigen sollen, liegen nicht vor.

Die Berücksichtigung von allgemein bestehenden Werteinflüssen und damit die Ableitung von Erbbaurechtsfaktoren/- koeffizienten ist aber nur dann möglich, wenn es eine ausreichend große Anzahl von Kaufpreisen gibt, die noch dazu auf die gerade bei Erbbaurechtsverträgen vorhandenen sehr differenzierenden wertrelevanten Einflussgrößen anzupassen sind.

Im GMB 2024 S. 77 steht dazu:

Mit Marktanpassungsfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Da nur eine sehr geringe Anzahl von Erbbaurechtskauffällen vorliegt, ist eine Ableitung eines Marktanpassungsfaktors zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken nicht möglich.

Der GAA hat daher im aktuellen GMB lediglich Erbbauzinssätze und Verkäufe von Erbbaurechten (8) und Erbbaugrundstücken (19) aufgeführt. Bei den Erbbaurechten handelte es sich um 6 EFH und 2 Wirtschaftsimmobilien, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden können, keine Photovoltaikanlagen.

**Da der Verkehrswert des Erbbaurechts auch auf andere geeignete Weise ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung des Erbbaurechts mit Hilfe des Münchner Verfahrens nach §21 BelwertV.**

### Münchner Verfahren

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts ist größer/ gleich der RND der baulichen Anlagen.

Der Wert des Erbbaurechts wird wie folgt ermittelt:

vorläufiger Ertragswert  
 +/- Marktanpassung  
+/- besondere objektspezifische Merkmale  
 = Ertragswert  
 - diskontierter Bodenwert  
 - diskontierter Wertanteil der baulichen Anlagen  
 - Berücksichtigung vertraglicher Vereinbarungen  
- kapitalisierter Erbbauzinses  
 = Verkehrswert des Erbbaurechts

#### 6.4.9.1. Ermittlung des diskontierten Bodenwertes

Da der Erbbauzins bereits im Voraus komplett gezahlt wurde, ist kein Bodenwertanteil nach Ablauf der Restlaufzeit des Erbbaurechts vorhanden.

0 €

#### 6.4.9.2. Ermittlung des diskontierten Wertanteils der baulichen Anlagen

Nach Ablauf der Restlaufzeit ist keine Entschädigung für die baulichen Anlagen vereinbart. Rückbaukosten tragen die Eigentümer, die Kosten sind in der Kalkulation bereits berücksichtigt.

0 €

#### 6.4.9.3. Berücksichtigung vertraglicher Vereinbarungen

Erbbaumarktanpassungsfaktoren wurden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Die Ableitung des Ertragswertes mittels DCF- Methode ist praktikabel und nachvollziehbar. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Wertung der vertraglichen Nachteile des Erbbaurechts gegenüber Volleigentum aufgrund sachverständigen Ermes-

sens Spielräume eröffnet. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN) gibt einen Abschlag in Höhe von 5-15 % vor.

Aufgrund der bestehenden Vereinbarungen, wie Laufzeit, Fristablauf, Zweckbestimmung, Instandhaltungsverpflichtung, Versicherungsverpflichtung, Wiederaufbauverpflichtung bei Zerstörung, Lastentragung, Zustimmung bei Veräußerung und Belastung, Entschädigung bei Zeitablauf und bei Heimfall, Vorkaufsrecht wird nur eine sehr geringe Beeinträchtigung gesehen und ein Abschlag in Höhe von 1% angesetzt.

3.341.100 € x 0,01 = 33.411 € ca. -33.400 €

#### 6.4.9.4. Ermittlung des kapitalisierten Erbbauzinses

Da der Erbbauzins bereits im Voraus für die gesamte Laufzeit gezahlt und im Kaufpreis berücksichtigt wurde, bleibt er hier unberücksichtigt. 0 €

#### 6.4.9.5. Rechte und Belastungen in Abt. 2

Ein Recht an einem Grundstück erlischt

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

Die hier vorhandenen Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs Benutzungsregelung und Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft sollen die Eigentümergemeinschaft z.B. auch bei einer Zwangsversteigerung durch hohe Kosten, die mit der Neu- oder Wiedereintragung von erlöschenden Rechten verbunden sind, schützen. Sie gehen dem Recht in Abt. III, aus dem die Zwangsversteigerung betrieben wird, vor und bleiben bestehen.

Ferner ist ein Vorkaufsrecht eingetragen. Da die Vorkaufsberechtigte nur in einen abgeschlossenen Kaufvertrag eintreten kann, so dass immer ein Käufer vorhanden ist, wird keine Einschränkung gesehen.

Eine Wertminderung durch die drei Rechte besteht deshalb nicht.

#### 6.4.9.6. Zusammenstellung der Wertminderungen durch das Erbbaurecht

Summe der Wertminderungen ca. -33.400 €

#### 6.4.10. Zusammenstellung Erbbaurecht

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale ergibt sich der Wert des Erbbaurechts wie folgt:

Ertragswert	3.341.100 €
bo Merkmale des Erbbaurechts	<u>-33.400 €</u>
vorl. Verkehrswert Erbbaurecht	3.307.700 €
Verkehrswert Erbbaurecht in €	3.308.000 €

#### Der Wert des 1/341 MEA beträgt:

3.308.000 € x 1/341 = 9.701 € ca. 9.700 €

## 7.0. Verkehrswert (Marktwert)

### 7.1. Zusammenfassung

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

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

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

Für das hier zu bewertende Objekt kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Ausgehend von der derzeitigen Marktlage und unter Berücksichtigung aller in Erfahrung gebrachten wertbeeinflussenden Angaben und Merkmale ist der für die PVA ermittelte Ertragswert nach DCF- Methode und der sich daraus ergebende Wertanteil des MEA am Erbbaurecht in Höhe von ca. **9.701 €** zur Verkehrswertfindung gut geeignet, die Gesamtheit der Bewertungsfaktoren nachvollziehbar wiederzugeben.

Im März 2024 wurden 1/341 MEA zu 10.375 € und 2/341 MEA zu 21.000 €, im April 2/341 MEA ebenfalls zu 21.000 € verkauft, das entspricht 10.500 € für 1/341 MEA. Der hier ermittelte Verkehrswert von 9.700 € ist deshalb plausibel, da zwischen den Verkaufstagen und dem aktuellen Stichtag 5 bzw. 3,5 Monate liegen und in dieser Zeit ein Wertverlust eingetreten ist.

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

### 7.2. Ergebnis

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 der Wert der

**1/341 Miteigentumsanteile am Erbbaurecht der Photovoltaikanlage  
auf dem Grundstück Brahestraße 2, 04347 Leipzig,**  
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Modulplan bezeichneten Solarpaneelen  
Cl2\_C05\_01 und Cl2\_C05\_02

auf

**9.700 €** (in Worten: Neuntausendsiebenhundert Euro) und

der Wert der Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs auf

**0 €** (in Worten: Null Euro)

vorbehaltlich verdeckter Mängel und Altlasten geschätzt.

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

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

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

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

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

Dieses Gutachten einschließlich der Fotos und Anlagen ist urheberrechtlich geschützt (§2 Urhebergesetz-UrhG). Veröffentlichungen oder Vervielfältigungen, auch von Teilen des Gutachtens, außer durch das AG Leipzig oder vom AG Leipzig beauftragte Dritte im Rahmen dieses Verfahrens, bedürfen meiner schriftlichen Zustimmung.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 06.08.2024 persönlich von mir in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung in der unter Pkt. 2. genannten Anzahl erstellt.



Dipl.- Ing. Jens Vollrath

Leipzig, den 25.08.2024

## 8. Fotodokumentation



Brahestraße in südlicher Richtung



Kreuzungsbereich Brahe-/ Leupoldstraße



Ansicht von Nordosten – südlicher Bereich



Ansicht von Osten



eine der drei Wechselrichterstationen

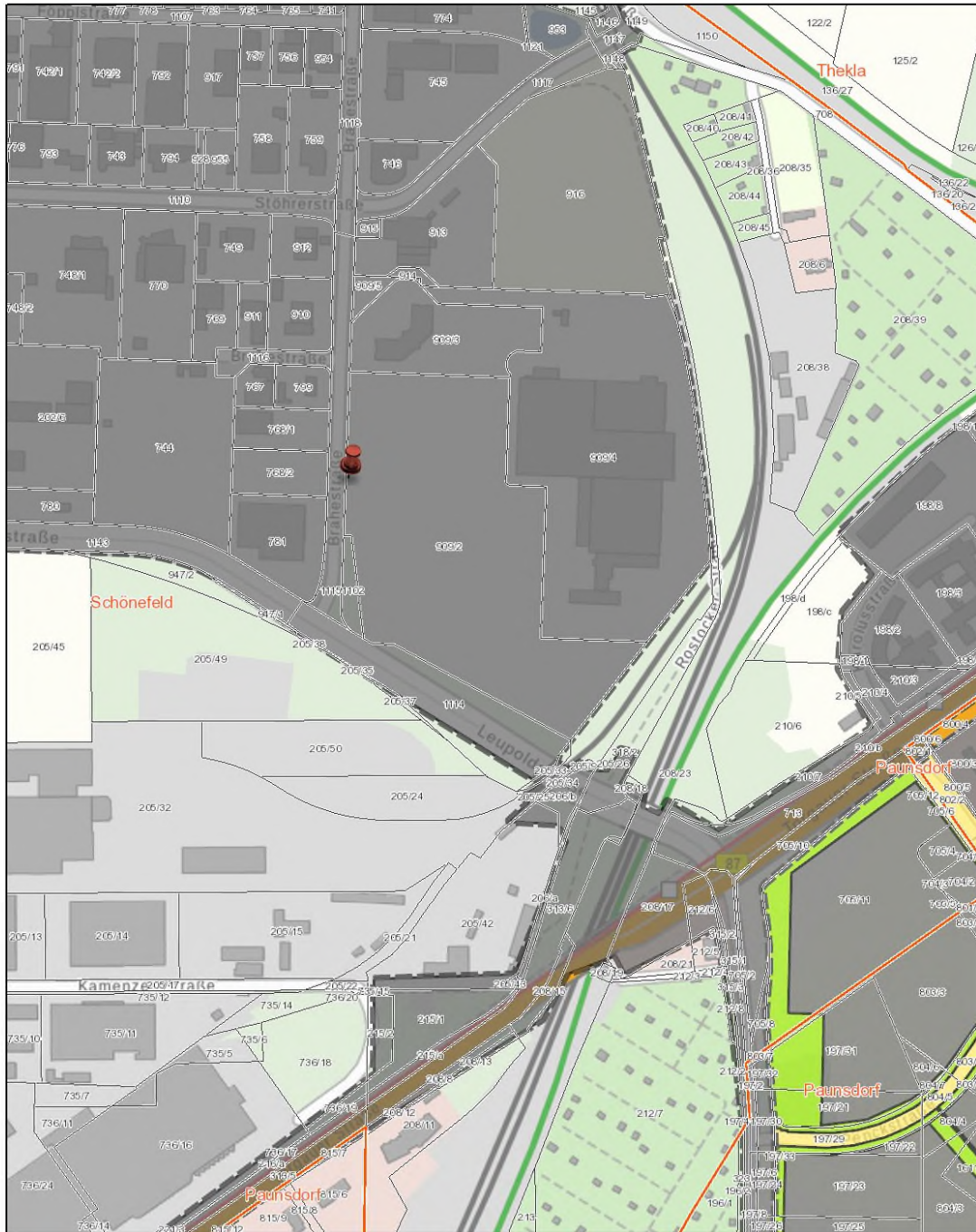


unzugänglicher Bereich entlang der Leupoldstraße

# 1. Anlage Katasterauszug

## Brahestraße 2

Kartenauszug aus RAPIS vom 24.08.2024



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 08/2024), Landesdirektion Sachsen  
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2024 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:5.000

