



GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT NACH § 194 BauGB

AZ (AGL): 467 K 194/22 **neu: 456 K 29/26**

Objekt: Grundstück, bebaut mit Gewerbeobjekt –
jetzt ruinös
Zollikoferstraße (ohne Hausnummer)
04315 Leipzig

Gemarkung: Volkmarsdorf
Flurstück: 451 zu 1.294 m²



(Foto bildet Bewertungsgrundstück ohne Fremdflächen ab)

Wertermittlungstichtag: 30.08.2023 = Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag: 30.08.2023 = Wertermittlungstichtag

Fertigstellung: 18.10.2023

Verkehrswert: 1,- € (symbolischer Wert)

in Worten: ein Euro

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann



von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständi-
ger für die Bewertung von bebauten und unbebau-
ten Grundstücken

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewer-
tung GIS Sprengnetter-Akademie

Energieberater für Wohngebäude (KfW)

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Leipzig

Hermann-Landmann-Str. 11b
04416 Markkleeberg

Telefon: 0341 . 24 71 25 73
Mobil: 0179 . 4 58 56 89
Fax: 0341 . 24 71 25 74

Mail: info@immobilien-bochmann.de
bochmann@sachsen-baut.de

Web: www.immobilien-bochmann.de

Gutachten-Nr.: 1581/23

Auftrag:

Verkehrswertermittlung nach
§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)
bzw. Immobilienwertermittlungsverord-
nung (ImmoWertV)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig
- Abt. Zwangsversteigerungen -
Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

Umfang:

20 Seiten Gutachten
2 Anlagen mit 4 Seiten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Allgemeine Angaben zum Standort	5
2.1.3	Makrostandort	5
2.1.4	Mikrostandort	6
2.1.5	Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.2	Bodenwertermittlung	14
4.3	Vergleichswertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.3.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	17
4.4	Verkehrswert	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten	19
5.3	verwendete Internetquellen	20
6	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Grundstück, bebaut mit einem brach liegenden und - jetzt - ruinösen Gewerbeobjekt
Objektadresse:	Zollikoferstr. (ohne Hausnummer) 04317 Leipzig
Grundbuchangaben:	<u>Grundbuch von Volkmarsdorf, Blatt 6:</u> Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor. <u>Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundenen Rechte):</u> lfd. Nr. 1: Flurstück 451 zu 1.294 m ² Gebäude- und Freifläche Zollikoferstraße <u>Abteilung I (Verzeichnis der Eigentümer):</u> lfd. Nr. 2: ... <u>Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):</u> lfd. Nr. 1: gelöscht lfd. Nr. 2: gelöscht lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk <u>Abteilung III (Schuldverhältnisse):</u> gemäß Beschluss ohne Beachtung
Katasterangaben:	Gemarkung Volkmarsdorf Flurstück 451 zu 1.294 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 22.03.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden. Das Gutachten dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit am Aktenzeichen 467 K 194/22 (AG Leipzig). Eine Dritt- oder anderweitige Verwendung des Gutachtens – auch auszugsweise – bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.
Wertermittlungsstichtag:	Wertermittlungsstichtag ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung (Preisbemessung) beziehen soll. Es sollen also die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets maßgebend sein.

	Der Wertermittlungstichtag wird gemäß Gutachtenbeschluss des Vollstreckungsgerichts mit dem 30.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) angenommen.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag, das ist der Zeitpunkt, zu dem die wertbestimmenden Eigenschaften von Grund und Boden und Gebäuden festgestellt werden (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV), wird hier dem Wertermittlungstichtag gleichgesetzt und mit dem 30.08.2023 angenommen.
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 30.08.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 13.07.2023 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung:	Im Zuge der Ortsbesichtigung konnte das Grundstück und das Gebäude nicht betreten werden. Es ist also lediglich eine Bewertung nach äußerem Anschein und Aktenlage möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	• Prozessbevollmächtigter der Antragstellerin zu 1. • Sachverständiger
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Vom Vollstreckungsgericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Beschluss, Zwangsversteigerungsantrag Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 aus Geoportal Sachsenatlas • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.04.2023 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) im Zuge der Bauakteneinsicht • Baulastenauskunft vom 27.04.2023 • Altlastenauskunft vom 25.04.2023 • städtebauliche Auskunft vom 18.04.2023 • Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten vom 22.08.2016 (aus Bauakte) • Informationen zum Denkmalschutz • Informationen zum Planungsrecht • Informationen zur Erschließungs- sowie Beitrags- und Abgabensituation

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Der Verkehrswert ist laut Beschluss im Rahmen des genannten Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Berücksichtigung dinglich gesicherter Rechte in Abt. II des Grundbuchs zu ermitteln. Der Werteinfluss solcher Rechte und Belastungen ist anzugeben und ggf. monetär zu ermitteln und gesondert auszuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i. d. R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Leipzig, kreisfreie Stadt
Ort:	Leipzig Stadtteil Volkmarsdorf
überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Halle (ca. 40 km entfernt), Chemnitz (ca. 85km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 110 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> verschiedene Bundesstraße über das Stadtgebiet erreichbar <u>Autobahnzufahrt:</u> über das Stadtgebiet sind die A 9, A 14, A 38 und perspektivisch die A 72 in sämtliche Himmelsrichtungen erreichbar. Die nächste Anschlussstelle ist Leipzig-Nordost (A 14) in ca. 5 km Entfernung. <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Leipzig (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Leipzig-Halle (ca. 20 km entfernt)

2.1.2 Allgemeine Angaben zum Standort

Stadtverwaltung:	Stadtverwaltung Leipzig Martin-Luther-Ring 4-6 04109 Leipzig Tel.: 0341 – 123 0
Hebesätze:	Grundsteuer A: 350 v. H. Grundsteuer B: 650 v. H. Gewerbesteuer: 460 v. H.

2.1.3 Makrostandort

Leipzig bildet zusammen mit Halle/S. den Ballungsraum Leipzig-Halle, eines der wichtigsten wirtschaftlichen und kulturellen Zentren in Mitteldeutschland. Der Wirtschaftsstandort ist durch die sehr gut vernetzte Verkehrsinfrastruktur und dem Luftfrachtdrehkreuz des Flughafens sowie die weitgehend ebenen topografischen Verhältnisse gut nachgefragt und begünstigt. Verkehrlich führen die Autobahnen A 9, A 14 und A 38 (perspektivisch auch die A 72) in sämtliche Himmelsrichtungen und verbinden den Ballungsraum so mit den anderen Wirtschaftszentren.

Mit etwas mehr als 600.000 Einwohnern ist Leipzig die bevölkerungsstärkste Stadt in Sachsen und Mitteldeutschland. Gerade in den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung durch Zuwanderung deutlich gestiegen. Hier zeigt sich, dass sich die Investitionen der 1990er und 2000er Jahre in die Modernisierung und den Ausbau

der Infrastruktur zur Ansiedlung zahlreicher großer Unternehmen der Automobil- und Logistikbranche sowie deren Peripherie geführt haben, was sich in der Bevölkerungsentwicklung niederschlägt. Daneben bildet die Stadt Leipzig mit der Universität, der HTWK und weiteren Bildung- und Forschungseinrichtungen einen starken Wissenschaftsstandort.

Das kulturelle Angebot mit Oper, Schauspielhaus, Bildermuseum, Bacharchiv und Thomaskirche sowie weiteren Sehenswürdigkeiten sorgt für einen anhaltend wachsenden Tourismus. Dazu zählen auch die zahlreichen Naherholungs- und Freizeitangebote innerhalb der Stadt (Auewald, Clara-Zetkin-Park, Zoo) sowie am südlichen Stadtrand mit dem Leipziger Neuseenland (Cospudener See, Markkleeberger See, Störnthaler und Zwenkauer See).

Durch die Verkehrsberuhigung innerhalb des Innenstadtrings verfügt Leipzig über ein sehr attraktives Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen und Verweilmöglichkeiten.

2.1.4 Mikrostandort

innerörtliche Lage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Volkmarisdorf, ca. 2 km östlich des Stadtzentrums von Leipzig. Es befindet sich in urbanem Gebiet und ist umgeben von Geschosswohnungsbauten verschiedener Baujahre, in unmittelbarer Nachbarschaft auch in Form von Großblockbauten der DDR-Zeit. Infrastrukturell ist der Standort sehr gut erschlossen. Zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind überwiegend fußläufig erreichbar. Öffentlicher Personennahverkehr in Form von Bus- und Straßenbahnlinien sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- überwiegend wohnbauliche Nutzungen
- überwiegend geschlossene, 3 - 5geschossige Bauweise
- Blockrandbebauung

Beeinträchtigungen:

- keine

Topografie:

- ebenes Gelände

Demografische Daten:
(Quelle: www.leipzig.de)

Einwohner:	rd. 13.935
Geburten/ Todesfälle:	+ 51
Zuzüge/ Fortzüge:	+ 461
Jugendquote (bis 15 Jahre):	21,3 %
Altenquote (über 65 Jahre):	11,3 %
Migrantenanteil:	45,5 %
Ausländeranteil:	35,0 %

Lagebeurteilung:

Es handelt sich grundsätzlich um eine urbane, gute Wohn- und Geschäftslage. Der Standort ist von einem für Leipziger Verhältnisse hohen Migranten- und Ausländeranteil geprägt.

2.1.5 Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag

Die Jahre 2021/2022 stellten einen vorläufigen Höhepunkt bei den Kaufpreisen von bebauten und unbebauten Grundstücken dar, was insbesondere auf das sehr geringe Zinsniveau mit Zinssätzen von tlw. unter 1 % zurückzuführen ist. Das Angebot konnte die Nachfrage nicht ansatzweise decken. Allerdings deuteten sich bereits zum Ende des Jahres 2021 durch höhere Inflation, steigende Energie- und Baupreise sowie Handwerker-mangel erste negative Veränderungen auf dem Immobilienmarkt an, die dann im Laufe des Jahres 2022 und vor allem mit Beginn des Krieges in der Ukraine und steigender Bauzinsen rasant fortschritten.

Es ist zum Wertermittlungsstichtag inzwischen bekannt, dass eine deutliche Kaufzurückhaltung infolge der wirtschaftlichen Veränderungen eingetreten ist. Solche Entwicklungen führen häufig zu einer Preisstagnation oder auch Preisrückgängen. In der zweiten Jahreshälfte 2022 sind infolgedessen die Kaufpreise dann auch bereits rückläufig festgestellt worden, was sich 2023 fortsetzt. Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes zeigt die Trendwende bereits an. Konkret messbar wird dies wohl erst im Jahr 2024 auf Grundlage der Auswertungen des Kaufgeschehens im Jahr 2023 werden, da die Gutachterausschüsse ihre Marktdaten nur auf Basis von Kaufpreisen aus zurückliegenden Monaten ableiten und im Grundstücksmarktbericht aufbereitet kommunizieren können.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Breite:

ca. 34 m

Tiefe:

ca. 38 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.294 m²

Bemerkungen:

- fast rechteckige Grundstücksform
- gefangenes Grundstück ohne Anschluss an öffentlichen Raum



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 2)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	• keine Lage am öffentlichen Verkehrsraum • somit gefangenes und nur über Fremdgrundstücke erreichbares Grundstück
Straßenausbau:	• voll ausgebaut • Gehwege beiderseitig vorhanden • Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung (Leitungen im öffentlichen Bereich):	• Strom • Wasser • Kanalanschluss • Gas • Fernwärme • Telefon • Breitbandinternet • sämtliche Anschlüsse sind stillgelegt bzw. außer Betrieb gesetzt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	• Grenzbebauung der Gebäude an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie geringfügig an der westlichen Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	• gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.04.2023 ist das Bewertungsobjekt im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 65212823 mit der Bezeichnung "Druck- und Verpackungsmittelwerk" registriert. Der Handlungsbedarf ist mit "Erkunden" angegeben. Ferner ist dazu näher bezeichnet: <i>"Das Grundstück wurde in der Vergangenheit zur Metallbearbeitung, als Kfz-Werkstatt und als Druckerei genutzt. Dadurch ist es möglicherweise zum Eintrag von Schadstoffen, insbesondere vom MKW, BTEX, PAK und Schwermetallen sowie Phenolen LHKW, EOX/AOX, PCB, Cobalt, Mangan und Anilin (Aminobenzol) in den Boden gekommen. Durch die jahrzehntelange Nutzung verschiedener Branchen liegen Hinweise für das Bestehen von schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs 3 BBodSchG vor, die durch weitere Erkundungsmaßnahmen zu überprüfen sind."</i>
Anmerkung:	In der Konsequenz sind also zukünftig und insbesondere vor Beginn der unausweichlichen Freilegungsmaßnahmen Schadstoffuntersuchungen durchzuführen und ein etwaiges Sanierungskonzept unter Bezugnahme auf zukünftige Nutzungen zu erarbeiten. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.04.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Volkmarsdorf, Blatt 6 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschermerkmale:	Ein Herrschermerk dokumentiert das Recht des herrschenden Grundstücks über das dienende Grundstück. Er kann – muss aber nicht – im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Dieser Eintrag wird als Herrschermerk bezeichnet. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist kein Herrschermerk eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind offensichtlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Solche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.04.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht lt. Denkmalkarte Sachsen nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das o. g. Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Volkmarsdorf" der Stadt Leipzig, bekannt gemacht am 07.05.1991. Es handelt sich um einen von DDR-Recht in Bundesrecht übergeleiteten Bebauungsplan (B-Plan). In einer städtebaulichen Auskunft vom 18.04.2023 wurde dazu von der Stadtverwaltung Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau – Stadtplanungsamt – folgendes mitgeteilt: <i>"Zielstellung des B-Planes war der Neubau von Wohnungen in Plattenbauweise sowie die Erhaltung von Wohnungen durch Sanierung und Instandsetzung. In diesem B-Plan ist auf dem Flurstück 451 nur der Gebäudebestand dargestellt. Eine Neubebauung auf dem Flurstück des ehemaligen Verpackungsmittelwerkes</i>

*ist in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Da die Nutzung aufgegeben ist und die baulichen Anlagen offensichtlich nicht mehr zu erhalten sind, **ist das Grundstück planungsrechtlich zukünftig nicht mehr bebaubar.***

Diese städtebauliche Auskunft beinhaltet lediglich allgemeine Aussagen zur planungsrechtlichen Situation des Grundstückes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Sobald konkrete Bauvorhaben zu beurteilen sind, kann dies nur im Rahmen eines förmlichen Verfahrens (z. B. Bauvoranfrage/ Antrag auf Baugenehmigung) nach den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung erfolgen.“

Innenbereichssatzung:

- keine für den Standort in Kraft

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Erhaltungssatzung "Volkmarsdorf" vom 14.11.1990. Die Erhaltungssatzung enthält folgende Gebote:

- Missstände und Mängel an den Gebäuden sind von den Eigentümern zu beheben.
- Verbot der Beheizung der Gebäude mit festen Brennstoffen
- Abstimmungsgebote ortsbildbeeinflussender baulicher Maßnahmen mit dem Stadtplanungsamt
- Erhaltungspflicht von Baudenkmälern
- Genehmigungspflicht bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen oder ihrer Beseitigung sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen auch dann, wenn diese Maßnahmen nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht anzeigepflichtig sind

Verfügungs- und Veränderungssperre:

- keine für den Standort in Kraft

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert im § 3 die städtebaulichen Entwicklungszustände eines Grundstückes. Mit steigender Entwicklungsstufe steigt i. d. R. auch der Preis/ Wert desselben. Zur Einschätzung der für die Bewertung relevanten Grundstücksqualität gibt die ImmoWertV im § 3 für den Zustand und die Entwicklungsstufe u. a. Folgendes vor:

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Das Stadtplanungsamt hat in seiner städtebaulichen Auskunft mit Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan mitgeteilt, dass zukünftig eine bauliche Nutzung des Grundstücks ausgeschlossen ist. Damit ist es nicht als baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV einzuordnen. Wegen seiner Lage entspricht das Grundstück auch nicht den Eigenschaften von Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Bauerwartungsland ist mit Bezugnahme auf die städtebauliche Auskunft ebenso auszuschließen wie Rohbauland. Das Grundstück ist faktisch nicht erschlossen.

Insofern ist das Grundstück den **sonstigen Flächen nach § 3 (5)** zuzurechnen.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und den durchgeführten Recherchen sachverständig eingeschätzt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt sind.

Die in vorliegender Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenberechnungen und gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für diese Wertermittlung erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist nicht zulässig. Analoge Aussagen gelten für die Ermittlung des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Beurteilung des Grundstücks erfolgte lediglich im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbesichtigung.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann keine Gewährleistung übernommen werden. Es wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben bei den jeweils zuständigen Stellen schriftliche Auskünfte einzuholen. Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Objektunterlagen erfolgte nur auf Plausibilität.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist von aufgegebenen Nutzungen gekennzeichnet und liegt brach. Nach aktuellem Kenntnisstand ist es vertragsfrei.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sind ruinös und ohne Nutzungen. In der Bauakte ist zudem ein Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten aus dem Jahr 2016 enthalten. Darin zeigt die Antragstellerin des Zwangsversteigerungsverfahrens an, dass Teile des Hauptdaches eingebrochen sind, ebenso Teile einer Vordachkonstruktion. Ferner werden ruinöse Mauerwerksabschnitte mit Abbrüchen beklagt. Es wird auf Gefahren für die allgemeine Ordnung und Sicherheit hingewiesen, die vom Bewertungsgrundstück ausgehen. Bei der Ortsbesichtigung am 30.08.2023 haben sich diese Feststellungen und Tatsachen bestätigt, d. h. ein etwaig nachgefolgter Verwaltungsakt nebst etwaigen Sicherungsmaßnahmen blieb bislang wirkungslos bzw. aus.

Auf Grund des aktuellen Zustandes der baulichen Anlagen mit einem unumgänglichen Abrisserfordernis sowie einer unmöglichen Innenbesichtigung aufgrund der Einsturzgefahr und weiterer Gefahren wird an dieser Stelle auf eine detaillierte Beschreibung der baulichen Anlagen verzichtet. Zudem übersteigen die zu erwartenden Abbruchkosten wegen der Objektgröße und vermutlichen Verunreinigungen mit Schadstoffen ohnehin den Bodenwert, der wegen des planungsrechtlichen Ausschlusses einer zukünftigen baulichen Nutzung gering ist.

Eine konkrete Ermittlung der Abbruch- und Entsorgungskosten sowie Untersuchungen zu den Schadstoffbelastungen ist nicht Aufgabe und Gegenstand dieses Gutachtens und obliegt einem potentiellen Erwerber.

überbaute Grundstücksfläche¹:

Hauptgebäude:	ca. 610 m ² (teilunterkellert, EG, 1. OG)
südliches Nebengebäude:	ca. 175 m ² (eingeschossig)
südöstliches Nebengebäude:	ca. 65 m ² (tlw. ein-, tlw. zweigeschossig)

3.2 Außenanlagen

Am Grundstück sind aktuell keine werthaltigen Außenanlagen vorhanden.

¹ lt. Maßnahme im Geoportal und Bauzeichnungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bei dem verfahrensgegenständlichen Bewertungsobjekt handelt sich um ein klassisches Liquidationsobjekt. Weder aus wirtschaftlicher noch aus bautechnischer Sicht kann eine Erhaltung und Revitalisierung erfolgen. Darüber hinaus wirkt die planungsrechtliche Einordnung behindernd.

Die ImmoWertV unterscheidet in § 43 dabei zwischen drei Szenarien:

- „alsbaldige“ Liquidation der baulichen Anlagen
- „aufgeschobene“ Liquidation der baulichen Anlagen (z. B. bei vertraglichen Bindungen o. ä.)
- „langfristig“ nicht erwartete Liquidation der baulichen Anlagen (z. B. Denkmalschutz o. ä.)

Das Bewertungsobjekt ist vertragsfrei und kein Einzeldenkmal nach SächsDSchG. Insofern kann eine Freilegung des Grundstücks umgehend erfolgen. Somit ist von einer „alsbaldigen“ Liquidation auszugehen. Eine Freilegung des Grundstücks kann dabei sowohl wertmindernde als auch werterhöhende Konsequenzen haben. So kann die Freilegung eines Gewerbegrundstücks dann zu einem höheren Bodenwert führen, wenn auf diesem eine wohnbauliche Nutzung (z. B. Mehrfamilienhaus) planungsrechtlich zulässig ist.

Für das verfahrensgegenständliche Grundstück ist nach einer Freilegung planungsrechtlich eine bauliche Nutzung ausgeschlossen. In diesem Falle vermindert sich der Bodenwert eines Gewerbegrundstücks auf den Bodenwert von Grünlandflächen o. ä.. Da die Verkehrswertermittlung grundsätzlich zukünftige Nutzungsmöglichkeiten als Maßstab heranzieht – was der Denkweise der Marktteilnehmer entspricht – ist in der Bodenwertermittlung der Bodenwert maßgeblich, der auf die zukünftig zulässigen und zu erwartenden Nutzungen abstellt.

Gemäß § 8 (3) Nr. 3 ImmoWertV ist der so ermittelte Bodenwert um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale – hier die alsbaldige Freilegung – zu korrigieren.

Der Verfahrensweg ist in der ImmoWertV als *Vergleichswertverfahren* bestehend aus Bodenwertermittlung auf Grundlage von Bodenrichtwerten zzgl. dem Werteinfluss von Außenanlagen einer ggf. erforderlichen Marktanpassung sowie dem Werteinfluss durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beschrieben.

4.2 Bodenwertermittlung

Definition des Bodenrichtwertes nach § 13 ImmoWertV:

- (1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.
- (2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Zone mit einem Bodenrichtwert von 1.000,- €/m² für Wohnbauflächen. Dieser ist für das zu bewertende Grundstück nicht maßgeblich, weil dieser für baureifes Land gilt. Für Flächen, die der Eigenart des Bewertungsgrundstücks entsprechen, weist die Bodenrichtwertkarte keine Daten aus.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 sind orientierende Bodenrichtwerte für sogenanntes „Nichtbauland“ angegeben². Auch hier sind keine Angaben für Flächen mit der Charakteristik des Bewertungsgrundstück angegeben. Deshalb wird sich auf die Angaben für Gartenflächen außerhalb des BKleingG gestützt. Dort ist die Spanne für Gartenflächen (Freizeit und Erholung) ohne Bezug zum Bauland³ mit 4,00 €/m² bis 24,00 €/m² angegeben. Für den vorliegenden Bewertungsfall wird dabei der Bodenrichtwert von 20,00 €/m² gewählt.

Bodenrichtwert	=	20,00 €/m ²
Wertermittlungstichtag	=	01.01.2021 ⁴
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	Nichtbauland (Gartenfläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	30.08.2023
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	Grünfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.294 m ²

² vgl. Grundstücksmarktbericht Leipzig 2023, Seite 74

³ Ein Bezug zum Bauland wird für das Bewertungsgrundstück nicht hergestellt. Ein Baulandbezug würde bedeuten, dass ausschließlich Eigentümer von Nachbargrundstücken das Bewertungsobjekt erwerben würden und dies offensichtlich ist. Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass auch ein Dritter (z. B. öffentliche Hand) das Grundstück erwirbt, für den ein Baulandbezug nicht gegeben ist.

⁴ Im Grundstücksmarktbericht 2023 ist auf S. 74 angegeben, dass es sich hierbei um Datenmaterial aus dem Jahr 2021 handelt.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 20,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.08.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Nichtbauland (Gartenfläche)	Nichtbauland (Grün-/ Gartenfläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 20,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.294	× 1,00	
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen	sonstige Flächen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 20,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 20,00 €/m²	
Fläche	× 1.294 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 25.880,00 € <u>rd. 25.900,00 €</u>	

E1

Es wird eingeschätzt, dass sich der Bodenrichtwert seit seiner Ableitung wegen der sich seit 2022 veränderten Marktlage nicht maßgeblich geändert hat.

4.3 Vergleichswertermittlung**4.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe****Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten

Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/ Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		25.900,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	25.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	25.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	200.000,00 €
Vergleichswert	=	-174.100,00 €
	rd.	-174.000,00 €

4.3.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück verfügt über keine werthaltigen und nutzbaren Außenanlagen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Es liegen aktuell keine Erkenntnisse oder Marktdaten vor, anhand derer eine zusätzliche Anpassung des vorläufigen Vergleichswertes vorgenommen werden kann.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zu erwartenden Freilegungskosten mindern den ermittelten Bodenwert und werden nicht im Rahmen der Bodenwertermittlung, sondern bei alsbaldiger Freilegung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Die sehr umfangreiche und ruinöse Bebauung verursacht enorme Abbruch- und Entsorgungskosten, die insbesondere durch neue Regelungen und Preisanpassungen seit 01. August 2023 noch einmal gestiegen sind. Hinzu kommen Aufwendungen für Untersuchungen zu Schadstoffen und deren etwaige fachgerechte Entsorgung, die entsprechend der Registrierung im Sächsischen Altlastenkataster unumgänglich sind.

Es wird deshalb überschläglich eingeschätzt, dass die Freilegungskosten bei mindestens 200.000,- € zu erwarten sind. Wegen des geringen Bodenwerts von 25.900,- € infolge zukünftiger Unbebaubarkeit des Grundstücks übersteigen die Freilegungskosten in jedem Fall den Bodenwert, so dass auf eine exaktere Ermittlung der Freilegungskosten, die im Übrigen nur durch Hinzuziehung eines Abbruch- und Entsorgungsfachunternehmens genau ermittelbar sind, verzichtet.

4.4 Verkehrswert

Bei dem verfahrensgegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein klassisches Liquidationsobjekt, welches zudem im Sächsischen Altlastenkataster registriert ist. Planungsrechtlich ist dieses nach einer Freilegung nicht baulich nutzbar. Daraus resultiert ein für die Lage vergleichsweise geringer Bodenwert. Die zu erwartenden Freilegungskosten übersteigen in jedem Fall den Wert des Grund und Bodens, was rein rechnerisch zu einem negativen Ergebnis führt.

Negative Verkehrswerte sind am Immobilienmarkt unüblich und nicht marktgerecht, denn kein Verkäufer gibt einem Käufer neben dem Veräußerungsgegenstand zusätzliche Werte oder Beträge. Der Verkehrswert ergibt sich deshalb im konkreten Fall zu einem symbolischen Wert von 1,- €.

Der **Verkehrswert** für das mit ruinösen Gewerbegebäuden bebaute Grundstück in 04317 Leipzig, Zollikoferstr. (Gemarkung Volkmarsdorf, Flst. 451) wird zum Wertermittlungstichtag 30.08.2023 mit einem **symbolischen Wert** von

1,00 €

in Worten: ein Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert ist als eine Empfehlung zu betrachten. Alle Angaben zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden den genannten Unterlagen entnommen. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Substanzgutachten! Die materielle Legalität des Objektes wird unterstellt.

Vorstehende Wertermittlung wurde ohne Berücksichtigung steuerlich bedingter Einflüsse angefertigt.

Der Sachverständige ist mit den Beteiligten der Grundstückseigenschaft nicht verwandt und steht mit dem Auftraggeber in keinem Dienstverhältnis.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann

Markkleeberg, 18.10.2023

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/ oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenbearbeitung jeweils gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

SächsBO:

Sächsische Bauordnung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Der Grundstücksmarkt in Leipzig 2023; herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig
- [4] Kleiber, W./Simon N.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Köln 2023
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

5.3 verwendete Internetquellen

- [1] www.leipzig.de – Internetportal der Stadt Leipzig
- [2] <http://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true> – Sachsenatlas, Geoportal des Freistaates Sachsen

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: Blick von Westen auf die Bebauung



Bild 2: Westfassade



Bild 3: durch das Fenster erkennbar eingebrochenes Dach



Bild 4: Blick von Südwesten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 5: Blick in den Bereich zwischen Haupt- und südlichem Nebengebäude



Bild 6: Detailansicht mit erkennbar eingebrochenem Dach



Bild 7: südliche Fassade vom Nebengebäude



Bild 8: Blick von Südwesten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 3



Bild 9: Blick von Nordosten, Außenwand entspricht der Grundstücksgrenze



Bild 10: Blick von der Zollikoferstraße, Grundstück beginnt hinter den Bäumen/Sträuchern

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

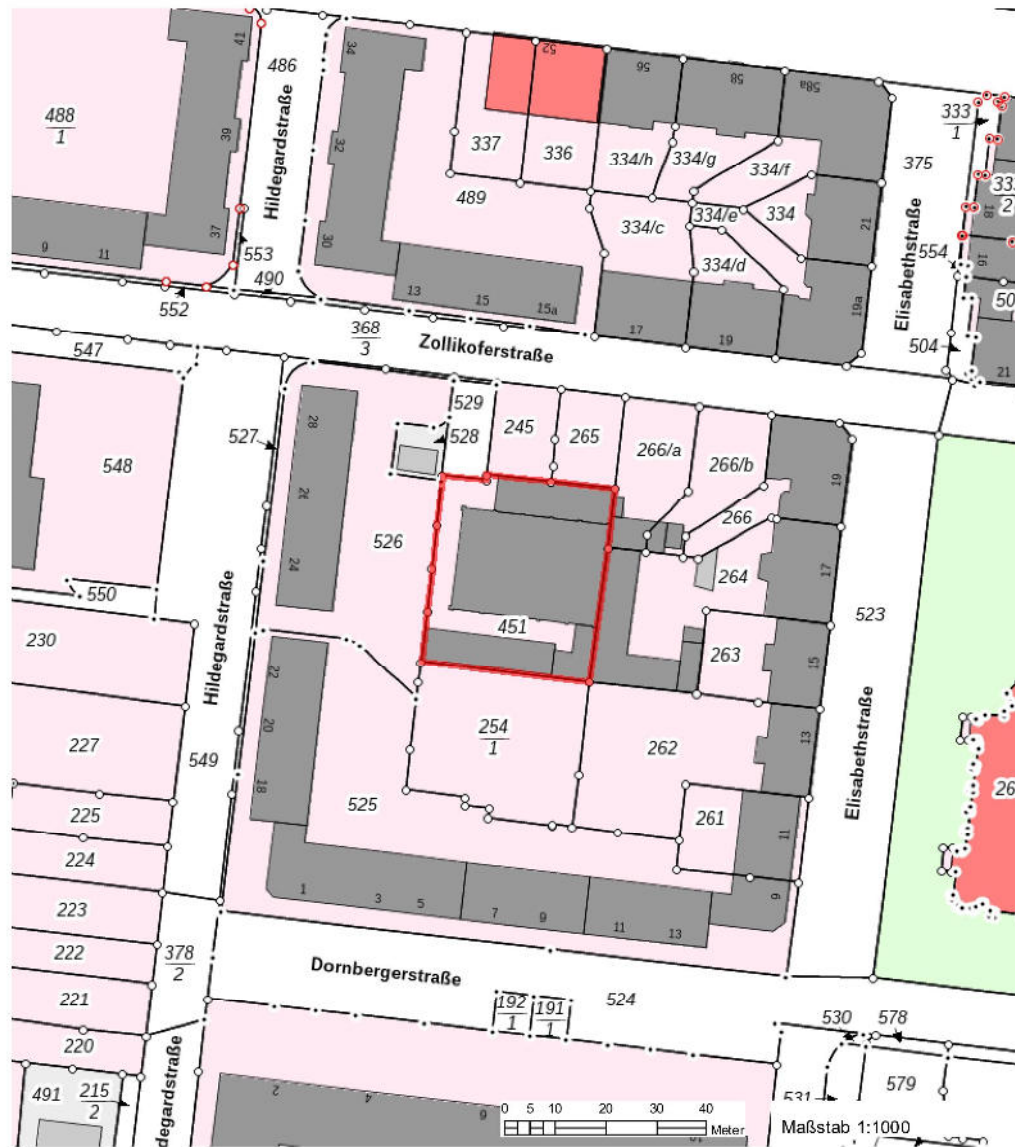
sachsen.de

Geoportal Sachsenatlas

Liegenschaftskarte



27.04.2023



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Urheberrechten betroffen sein, die bei der Erstellung der Karten (insbesondere der Luftbilder) durch Dritte entstanden sind. Die Nutzung der Karten ist daher an die Einhaltung der Urheberrechte gebunden. Die Karten sind als Informationsmittel zu verstehen und ersetzen nicht die amtlichen Liegenschaftskarten. Die Karten sind als Informationsmittel zu verstehen und ersetzen nicht die amtlichen Liegenschaftskarten. Die Karten sind als Informationsmittel zu verstehen und ersetzen nicht die amtlichen Liegenschaftskarten.

Liegenschaftskarte von Sachsen
Liegenschaftskarte von Sachsen

Geometrische Daten
Geometrische Daten

Geometrische Daten
Geometrische Daten