

Sachverständigenbüro Hörrmann

Geschäftsbereich der Hörrmann GmbH

**Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude**

Hörrmann GmbH, Geschäftsführer Ralf Adam · Roy La Salvia, Amtsgericht Stendal HRB 15712
Sitz: Lindenstraße 15, 06749 Bitterfeld-Wolfen – Zweigniederlassung: Transval 30, 04420 Markranstädt
Telefon: 03493 43111, Fax: 03493 43145, E-Mail: info@sv-zvw.de

Bitterfeld-Wolfen, 23.04.2026

Gutachten-Nr.: H/3640/25

2+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
i. V. m. § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz**



**Wohngrundstück
Seehausener Allee 28
04356 Leipzig OT Seehausen**

**Grundbuch von Seehausen (Grundbuchamt Leipzig),
Blatt 146, BV Nr. 2, Gemarkung Seehausen,
Flurstück 12/1 zur Größe von 1.336 m²**

Amtsgericht Leipzig, Geschäfts-Nr.: 456 K 51/25

Wertermittlungstichtag: 17.12.2025

Verkehrswert_{fiktiv unbelastet}: 550.000 €

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Roy La Salvia

Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung

von der IK Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“



Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

• Kurzbeschreibung

Im vorliegenden Fall kann unter Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert* lediglich eine überschlägige Schätzung des Verkehrswertes, auf der Grundlage einer äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zum Grundstück und zur Bebauung, erfolgen. Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt somit ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen und Auskünften abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Seehausen (Grundbuchamt Leipzig), Blatt 146, BV Nr. 2: Gemarkung Seehausen, Flurstück 12/1 zur Größe von 1.336 m²
- Objektart: Wohngrundstück
- Lage: Seehausener Allee 28 in 04356 Leipzig OT Seehausen;
innerörtlich, am nördlichen Rand der Stadt Leipzig im Ortsteil Seehausen des Stadtbezirkes Nord von Leipzig belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse) und die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; gemäß aktuellem Leipziger Mietspiegel einfache Wohnlage
- Bebauung: Wohnhaus: freistehend errichtet; vermutlich Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden; als Anbauten straßenseitig ein eingeschossiger Ständerker und hofseitig ein zweigeschossiges Treppenhaus (vermutlich); vermutlich Mauerwerksbauweise; Baujahr vermutlich vor 1935, in Teilbereichen evtl. auch schon vor 1872; es werden umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (zumindest überwiegende Sanierung) in den 1990er-Jahren unterstellt und bis zur Nutzungsaufgabe noch eine überwiegende Instandhaltung; ca. 255 m² geschätzte Wohnfläche in vermutlich zwei Wohneinheiten; Angaben zur Nutzbarkeit sind nach äußerem Anschein nicht möglich
Gartenlaube: einseitig angebaut errichtet; vermutlich eingeschossig; Mauerwerks- und/oder Holzrahmenbauweise; Baujahr vermutlich vor 1990 mit Instandsetzung in den 1990er-Jahren; Angaben zur Nutzbarkeit sind nach dem äußeren Anschein nicht möglich
- Erschließung: Anliegerstraße „Seehausener Allee“ als Durchgangsstraße mit Schwarzerde befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße einseitig und in begrenztem Umfang am Straßenrand, auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Freiflächen nach äußerem Anschein in hinreichendem Umfang; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser, Fäkalien und Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: das Grundstück mit seiner Bebauung ist vermutlich seit mehreren Jahren überwiegend ungenutzt bzw. leer stehend; entlang der südwestlichen Grenze dinglich gesicherte Nutzung als Zuwegung zum Nachbarflurstück 12/2 (Tiefgaragenzufahrt und Fußweg); auf einem Teilbereich des Grundstücks vermutlich „wilde“ Stellplatznutzung für Kfz

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte**

- Bodenwert (Ziffer 6): 285.000 €
- Vergleichswert (Ziffer 7): 550.000 €
- Verkehrswert_{fiktiv unbelastet} (Ziffer 8): 550.000 € (ca. 2.150 €/m² bei ca. 255 m² geschätzter Wohnfläche)
- Werteeinfluss Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9):
 - Abt. II/1: Übergangs-/ Überfahrtsrecht: -23.500 €
 - Abt. II/2: Wasserleitungsrecht: ohne Werteeinfluss
- Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10): -----

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	3
Anlagenverzeichnis	4
1 Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	5
1.2 Inaugenscheinnahme	5
1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag.....	5
1.4 Besonderheiten	5
2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	7
2.2 Rechte	8
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	8
2.4 Baulasten	9
2.5 Bauplanungsrecht	9
2.6 Bauordnungsrecht.....	10
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	11
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand.....	11
2.9 Entwicklungszustand	11
2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes.....	11
2.11 Mieter/Pächter/Nutzer	11
2.12 Grundstücksverwaltung	12
3 Grundstücksbeschreibung.....	12
3.1 Lage und Lagebeurteilung	12
3.2 Beschaffenheit	14
3.3 Art der baulichen Nutzung	14
3.4 Maß der baulichen Nutzung	15

4	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
4.1	Wohnhaus	15
4.1.1	Baubeschreibung	15
4.1.2	Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung	16
4.1.3	Brutto-Grundfläche (BGF)	17
4.1.4	Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus	17
4.1.5	Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer	19
4.2	Nebengebäude	19
4.3	Außen- und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung	20
5.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB	20
5.2	Wertermittlungsgrundlagen	20
5.3	Wertermittlungsverfahren	20
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall	21
6	Bodenwertermittlung i.A.a. §§ 40–45 ImmoWertV	22
7	Vergleichswertermittlung i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV	23
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte	24
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	25
10	Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum	27
11	Verkehrswert (Marktwert)	28
	Urheberschutz	28
	Ausfertigung	29
	Beigezogene Unterlagen	29
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	29

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
- Fotodokumentation mit 2 Fotos	1
- Auszug aus der Liegenschaftskarte	2

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung des Verkehrswertgutachtens erfolgte durch das Zwangsversteigerungsgericht beim Amtsgericht Leipzig.

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren soll ein schriftliches Verkehrswertgutachten, für das auf dem Deckblatt näher bezeichnete, Wertermittlungsobjekt erstattet werden.

1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 17.12.2025 ermittelt.

Die Gläubigerin verzichtete auf eine Teilnahme an der Inaugenscheinnahme.

Trotz ordnungsgemäßer Ladung zum Termin der Inaugenscheinnahme wurde die Grundstückseigentümerin bzw. ein Vertreter nicht angetroffen, so dass das Grundstück und die Bebauung nur von umliegenden Verkehrsflächen aus eingeschränkt besichtigt werden konnten.

Der schriftlichen Aufforderung zur Abstimmung eines zweiten Termins, bei dem der für eine detaillierte Inaugenscheinnahme erforderliche Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung verschafft wird, kam die Eigentümer nicht nach. Darüber hinaus waren weitere Recherchen zu weiteren Personen, die ggf. Zutritt gewähren können fruchtlos, so dass die Gutachtenerstattung nunmehr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die einsehbaren örtlichen Gegebenheiten einschließlich der erkennbaren Bebauung und der Bauzustände wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahme unter Mitwirkung eines Erfüllungsgehilfen – soweit möglich – per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert. Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Baustoff- und Altlastenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Anlagen nicht durchgeführt wurden.

Vom Gericht, den Verfahrensbeteiligten und von Dritten beigezogene Dokumente und Unterlagen wurden ausgewertet, ggf. dem Gutachten beigelegt oder abschließend archiviert.

1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der 17.12.2025 als Tag der äußeren Inaugenscheinnahme entspricht dem Wertermittlungstichtag (WST). Dieser ist identisch mit dem Qualitätstichtag.

1.4 Besonderheiten

• zu ggf. erforderlichen Einschätzungen und Beurteilungen

Zur sachgerechten Gutachtenerstattung sind ggf. Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden.

Sollte das Gericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

• zum Verkehrswert

Durch die Eigentümerin wurde der Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung nicht ermöglicht (vgl. Ziffer 1.2), so dass diese nur von anliegenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken aus besichtigt werden konnten. Durch die Eigentümerin wurden auch keine Unterlagen bzw. Auskünfte beigebracht und der Gläubigerin liegen auch keine wertermittlungsrelevanten grundstücksbezogenen Unterlagen vor.

Die Wertermittlung erfolgt nunmehr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme unter Ansatz sachgerechter Annahmen und Risikobeurteilungen, insbesondere auf der Grundlage der eingeholten bzw. erhaltenen Auskünfte und Unterlagen.

Ausgehend von diesen hier wesentlichen Einschränkungen, verbleibt unter Abwägung der sehr wenigen selbst erheb- bzw. prüfbaren Anknüpfungstatsachen für die abschließende **Ausweisung des Verkehrswertes nur eine Schätzung** nach dem äußeren Augenschein unter Hinzuziehung der extern erhaltenen Daten, Unterlagen und sonstigen Angaben, hier jedoch letztlich auch aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen (unabhängig von dem nachfolgend üblicherweise verwendeten Begriff „Wertermittlung“).

Aufgrund der erheblichen Anzahl von Annahmen in den angewandten Wertermittlungsalgorithmen kann von mir eine übliche Nachvollziehbarkeit der ermittelten Werte nicht zugesichert werden. Maßgebend hierfür ist, dass eine hinreichende Erhebung bzw. Überprüfung der notwendigen Anknüpfungstatsachen nicht möglich war.

Für den Fall, dass mir nachträglich ein vollumfänglicher Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung zugesichert wird, bin ich auf Weisung des Zwangsversteigerungsgerichtes gern bereit eine entgeltliche Weiterung dieses Gutachtens auf der Grundlage einer detaillierten Inaugenscheinnahme vorzunehmen.

• zur Grundstücksanschrift

In der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage) und im Grundbuchblatt (vgl. Ziffer 2.1) wird die Hausnummer des Wertermittlungsobjektes mit „28“ angegeben (vgl. Anlage). Bei der Inaugenscheinnahme wurde jedoch festgestellt, dass an der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses die Hausnummer „26“ angebracht wurde, woraufhin beim Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig die folgende Auskunft vom 16.01.2026 zur aktuellen Hausnummer des zu bewertenden Grundstückes eingeholt wurde:

„[...] mit Bauantrag von 2022 wurde für das Flurstück 12/1 in der Gemarkung Seehausen die Hausnummer „Seehausener Allee 28“ für den Neubau eines Mehrfamilienhauses zugewiesen. Das Bestandsgebäude hatte bis dato die Hausnummer „Seehausener Allee 26“. Aufgrund des Neubaus wäre es erforderlich gewesen das Bestandsgebäude zu beseitigen. Daher die Löschung der Hausnummer 26.

Nach der heutigen Feststellung, dass der Bauantrag nicht realisiert wurde und die Baugenehmigung abgelaufen ist, wurde die Hausnummer 28 in unserem System gelöscht und die ursprüngliche Hausnummer 26 wieder aktiviert.

Damit kann ich Ihnen mitteilen, dass das Gebäude auf dem o.g. Flurstück in der o.g. Gemarkung unter der Hausnummer „Seehausener Allee 26“ geführt wird.“

Demzufolge findet im vorliegenden Gutachten für das Wertermittlungsobjekt auch die zum WST 17.12.2025 aktuelle Anschrift „Seehausener Allee 28“ Verwendung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ab dem 16.01.2026 für das Wertermittlungsobjekt die Anschrift „Seehausener Allee 26“ gültig ist.

• zu Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen zum Nachbarflst. 12/2

Gemäß vorliegender Leitungsauskunft erfolgt die Versorgung des Nachbarflurstückes 12/2 mit Trinkwasser über einen Grundstücksanschluss im nördlichen Grenzbereich des Wertermittlungsobjektes, wobei die weiterführende Leitung als Hausanschlüsse für das Wertermittlungsobjekt sowie für das Nachbarflurstück 12/2 mit „Wasser fremder Eigentümer“ markiert ist.

Darüber hinaus sind in der Auskunft im nördlichen Grenzbereich des Wertermittlungsobjektes zwei Schächte als Grundstücksanschlüsse an den örtlichen Mischwasserkanal dargestellt. Angaben zu den Leitungsverläufen von den Schächten zu ggf. angeschlossenen Gebäuden sind in der Leitungsauskunft nicht enthalten. Hier ist jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten, dass über die beiden Schächte eine getrennte Anbindung des Wertermittlungsobjektes und des Nachbarflurstückes an das örtliche Kanalnetz erfolgt (Hausanschlüsse).

Ein dinglich oder gesetzliches Recht und/oder eine privatrechtliche Vereinbarung zur Duldung der Hausanschlüsse für Trink- und Abwasser auf dem Wertermittlungsobjekt wurden nicht bekannt. Ob ein Anspruch auf Notleitungsrecht analog einem Notweg gemäß § 917 BGB besteht, kann diesseits nicht beurteilt werden, zumal die Bebauung des Nachbargrundstückes augenscheinlich erst nach 1990 errichtet wurde und auch die Zerlegung des vormaligen Flurstückes 12 in die Flurstücke 12/1 und 12/2 ebenfalls erst nach 1990 erfolgte.

Demzufolge besteht hieraus ein Regelungsbedarf (ggf. zur nachhaltigen Sicherung z. B. durch Begründung von dinglichen Leitungsrechten) bzw. m. E. auch ein nicht ausschließbarer Beseitigungsanspruch, was in der vorliegenden Wertermittlung jedoch noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Um den Inhalt dieses Gutachtens nicht zu überfrachten, erfolgt lediglich eine verkürzte und sinngemäße Wiedergabe der maßgeblichen Eintragungen aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 22.10.2025. Im Zwangsversteigerungstermin liegt dann der aktuelle Grundbuchauszug vor.

• Deckblatt

Amtsgericht/ Grundbuchamt: Leipzig
Grundbuch von: Seehausen
Blatt: 146

• Bestandsverzeichnis

<i>lfd. Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Wirtschaftsart und Lage</i>	<i>Größe</i>
2	Seehausen	12/1	Seehausener Allee 28, Gebäude- und Freifläche	1.336 m ²

• Erste Abteilung: Eigentümer

Wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht wiedergegeben.

• Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Übergangs- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Gemarkung Seehausen [...], Flst. 12/2; gemäß Bewilligung vom 17.08.1994; eingetragen am 06.10.1994.
- lfd. Nr. 2: Wasserleitungsrecht – WT 50 ST – für [...]; gemäß Bescheinigungsverfahren nach § 9 GBBerG sowie Antrag vom 26.02.1996; eingetragen am 27.08.1996.
- lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 51/25); eingetragen am 11.03.2025.

• Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht wiedergegeben.

Im Normalfall einer Wertermittlung sind Eintragungen hier ohne Bedeutung für den Verkehrswert. Die ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Zwangsversteigerungsgericht gewürdigt und bleiben demzufolge generell unberücksichtigt.

Maßgebliche Abweichungen nach tatsächlichen Verhältnissen oder aufgrund einer Neuordnung in Grundstücksform und Grundstücksgröße sowie zu den Angaben im vorliegenden Grundbuchauszug sind wenig wahrscheinlich, können jedoch ohne Grenzfeststellung, die nicht Gegenstand dieses Auftrages ist, nicht ausgeschlossen werden. Derartige Abweichungen wurden jedoch nicht bekannt bzw. augenscheinlich nicht festgestellt.

Lediglich rein vorsorglich erfolgt der Hinweis, dass durch einen westlichen Anbau (gemäß Bauakte Treppenhaus) das Wohnhaus größer ist, als in der Liegenschaftskarte dargestellt (vgl. Anlage). Ob dieser Anbau der Pflicht zur Erfassung im Liegenschaftskataster gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz unterliegt, kann diesseits nicht abschließend beurteilt werden. Ausgehend von der vorliegenden Bauakte, wonach dieser Anbau vermutlich bereits 1986 errichtet wurde, ist m. E. noch keine dahingehende Pflicht zu vermuten, so dass hieraus für die Wertermittlung noch keine Berücksichtigung angezeigt ist.

2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte

Eine Berücksichtigung wertbeeinflussender, dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen ist bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren regelmäßig nicht erforderlich, da die Werte dahingehend fiktiv unbelastet ausgewiesen werden. Vielmehr werden ggf. festzustellende Werteeinflüsse separat ermittelt und ausgewiesen (vgl. Ziffer 9).

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Lasten/Beschränkungen (vgl. Ziffer 2.1)

- Abt. II/1: Übergangs- und Überfahrtsrecht: separat zu beurteilender Werteinfluss
- Abt. II/2: Wasserleitungsrecht: separat zu beurteilender Werteinfluss
- Abt. II/5: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- die Eigentümerin eines unterirdischen Elektrokabels für Niederspannung und einer unterirdischen Mitteldruckerddgasleitung, jeweils im westlichen Grundstücksbereich zur Versorgung des Nachbarflurstückes 12/2:

Trotz fehlender dinglicher Sicherung (vgl. Ziffer 2.1) hat die Eigentümerin des Kabels und der Leitung m. E. einen Anspruch auf Mitnutzung des Grundstückes gemäß § 12 Niederspannungsanschlussverordnung bzw. § 12 Niederdruckanschlussverordnung, da dieses an das jeweilige Versorgungsnetz ebenfalls angeschlossen ist.

In Ansehung der Lagen der in Anspruch genommenen Teilflächen sowie m. E. ggf. nicht auszuschließenden Leitungsverlegungen gemäß den vorstehenden Vorschriften, ist hieraus objektiv noch kein gesondert zu berücksichtigender Werteinfluss festzustellen.

2.4 Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft der zuständigen Fachbehörde sind für das Grundstück keine Baulasteneintragungen vorhanden.

2.5 Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

- vollständig innerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (hier: Wohnbaufläche)
- nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, somit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), wobei die nähere Umgebung keinem der in der Baunutzungsverordnung genannten Gebiete entspricht (Gemengelage gemäß § 34 Abs. 1 BauGB)
- das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes bzw. einer Sanierungssatzung, einer Erhaltungs-, Entwicklungs-, Gestaltungs- oder einer anderen planungsrechtlich relevanten Satzung sowie nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, eines Bodenordnungsverfahrens und eines Trinkwasserschutz- bzw. Heilquellenschutzgebietes
- bei dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude handelt es sich um kein Kulturdenkmal i. S. d. § 2 SächsDSchG, jedoch befindet sich das Grundstück innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes, so dass noch ortsübliche bzw. noch nicht unübliche Einschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes bestehen (auch aufgrund der Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für eine Neubebauung bzw. Erdarbeiten)
- Berührung naturschutzrechtlicher Belange¹ allenfalls aufgrund der ortsüblichen Lage im Geltungsbereich einer Baumschutzsatzung und einer Begrünungssatzung

¹ Vgl. z. B. Freistaat Sachsen mit der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) im Internet unter (zuletzt abgerufen 25.03.2026):
<https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

2.6 Bauordnungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des tatsächlichen Gebäudebestandes zum WST kann ausschließlich durch die zuständige Baubehörde erfolgen. Gemäß Auskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig ergeben sich Beschränkungen der Bebaubarkeit insbesondere aus den Vorschriften des Bauplanungsrechtes (§ 34 Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung u. a.), den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Sächsische Bauordnung, Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung) und den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG; archäologischer Relevanzbereich) u. a. (vgl. auch Ziffer 2.5).

Durch die Grundstückseigentümerin wurden keine Bauakten beigebracht und der Gläubigerin liegen keine grundstücksbezogenen Bauakten vor.

Die zugehörigen Bauakten beim Bauaktenarchiv der Stadt Leipzig wurden am 22.12.2025 eingesehen, wobei insbesondere die folgenden Unterlagen festgestellt wurden:

- zum „Bau eines Ausgedinghauses“ mit Baugenehmigung vom 20.07.1872; nach äußerem Anschein nicht mehr vorhanden
- zum „Einbau eines Waschhauses“ mit Baugenehmigung vom 17.04.1930; nach äußerem Anschein nicht mehr vorhanden
- zum „Neubau von Aborten“ mit Baugenehmigung vom 30.11.1935; nach äußerem Anschein nicht auf dem aktuellen Wertermittlungsobjekt
- zum „Anbau eines Treppenhauses“ mit Baugenehmigung vom 26.05.1986; nach äußerem Anschein vorhanden
- zum „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses“ mit Komplettabbruch aus dem Jahr 1992; nach äußerem Anschein nicht ausgeführt
- zum „Abbruch von Nebengebäuden“ mit Baugenehmigung vom 14.10.1993 (AZ: A0554/93); nach äußerem Anschein ausgeführt
- zur „Abgeschlossenheitsbescheinigung“ für ein noch zu errichtendes Mehrfamilienhaus mit Bescheinigung vom 30.08.2022 (AZ: 63-2022-008520-AB-63.31-VHO); nach äußerem Anschein wurde das zugehörige Mehrfamilienhaus nicht errichtet (s. u.)

Die zugehörigen Bauakten beim Bauordnungsamt der Stadt Leipzig wurden am 06.01.2026 eingesehen, wobei Unterlagen zum Vorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Pkw-Stellplätzen“ (AZ: 63-2022-004380-VV-63-30-KSC) mit Abbruch des Wohnhauses zur Neubebauung mit Teilunterkellerung, vier Vollgeschossen und 13 Wohneinheiten mit ca. 1.060 m² Wohnfläche vorgelegt wurden. Zu Bauvorhaben wurde am 04.07.2022 die Baugenehmigung erteilt, die jedoch im Juli 2025 erloschen ist, da weder der Baubeginn angezeigt noch rechtzeitig ein Verlängerungsantrag gestellt wurde und auch kein, den Ablauf hemmender, Drittwiderspruch vorliegt. Nach äußerem Anschein wurde die Realisierung des genehmigten Bauvorhabens zum WST auch noch nicht begonnen (z. B. durch Abbruch des Wohnhauses).

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten wird für die Wertermittlung die formelle und materielle Legalität des Gebäudebestandes unterstellt, da beim zuständigen Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig zum 27.10.2025 keine baubehördlichen Vorgänge anhängig sind, die bislang nicht abgeschlossen bzw. archiviert worden sind (abgesehen von dem vorstehend beschriebenen Vorgang, der sich derzeit im Übergang zum Bauaktenarchiv befindet). Dementsprechend bestehen zu diesem Zeitpunkt auch keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen, die m. E. nach dem äußeren Anschein auch nicht zu erwarten sind.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß vorliegenden Unterlagen, Auskünften der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger und eigener Beurteilung:

- ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die Anliegerstraße „Seehausener Allee“ als öffentliche Verkehrsfläche
- Anliegerstraße: „Seehausener Allee“ als Durchgangsstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, Straßenbeleuchtung
- Versorgung: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation
- Entsorgung: von Schmutzwasser, Fäkalien und Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

- keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB
- keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 27 SächsKAG
- weitere offene bzw. zu erwartende Abgaben wurden nicht bekannt

2.9 Entwicklungszustand

Es handelt sich vorliegend um baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes

Gemäß vorliegender Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

- das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert, so dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Amtes für Umweltschutz davon auszugehen ist, dass altlastverdächtige Flächen nicht vorliegen
- diesseits nach äußerem Anschein auch kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen

Daher ist für die Wertermittlung von einem unbelasteten Zustand des Grund und Bodens bzw. von Altlastenfreiheit auszugehen, wofür ohne weitergehende Untersuchung, die jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist, keine Gewähr übernommen werden kann.

2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

- Auskünfte zu Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen wurden durch die Grundstückseigentümerin nicht erteilt
- gemäß Hausauskünften des Meldeservices der Stadt Leipzig sind zum 27.01.2026 bzw. 21.04.2026 keine Personen mit Wohnsitz unter der Anschrift des Wertermittlungsobjektes gemeldet
- gemäß Auskünften des Ordnungsamtes der Stadt Leipzig liegen zum 11.02.2026 keine Gewerbeeintragungen unter der Anschrift des Wertermittlungsobjektes vor

- augenscheinlich wird der Grundstücksbereich entlang der südwestlichen Grenze als Zuwegung zum Nachbarflurstück 12/2 (Tiefgaragenzufahrt und Fußweg) genutzt, wofür eine dingliche Sicherung besteht (vgl. Ziffer 2.1)
- zum WST waren auf dem Grundstück mehrere abgestellte Kfz festzustellen, wobei keine Auskünfte zur Grundlage dieser Nutzung erhältlich waren; hier kann jedoch eine „wilde“ Stellplatznutzung vermutet werden

Ausgehend von den vorstehenden Auskünften i. V. m. dem äußeren Anschein, ist das Grundstück mit seiner Bebauung vermutlich seit mehreren Jahren überwiegend ungenutzt bzw. leer stehend. Über die vorstehenden Nutzungen hinausgehende Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse sind nach äußerem Anschein nicht zu vermuten.

2.12 Grundstücksverwaltung

Eine externe Grundstücksverwaltung wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

- Bundesland: Sachsen
- Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig
- Stadt/ Gemeinde: Stadt Leipzig
- Einwohner: ca. 633.000; für die Stadt bis 2040 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung² auf ca. 638.000 Einwohner (untere Berechnungsvariante) bzw. auf ca. 672.000 Einwohner (obere Berechnungsvariante)
- Arbeitslosenquote: in 11/2025: in der Stadt Leipzig 8,4 %, in den angrenzenden Landkreisen Leipzig 6,0 % sowie Nordsachsen 6,9 %, im Bundesland Sachsen 6,8 % und im Bundesgebiet 6,1 %³
- Kaufkraft: pro Kopf im Jahr 2025: in der Stadt Leipzig 26.953 € (Index 88,2), in den angrenzenden Landkreisen Leipzig 29.273 € (Index 95,8) sowie Nordsachsen 27.851 € (Index 91,2), im Bundesland Sachsen 27.734 € (Index 90,8) und im Bundesgebiet 30.555 € (Index 100,0)⁴
- Lage: westliche Landesgrenze des Freistaates Sachsen; ca. 180 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin und ca. 110 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden
- Verkehrslage: Bundesautobahnen A9, A14 und A38 als Autobahnring um das Stadtgebiet; Vielzahl von Bundesstraßen im Stadtgebiet verlaufend

² Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen im Internet unter (zuletzt abgerufen 25.03.2026): <https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/bevoelkerungsvorausberechnung.html>

³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 25.03.2026): <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

⁴ Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 25.03.2026): <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

- **Bahnanschluss:** Hauptbahnhof Leipzig im Stadtzentrum; weitere Bahnhöfe im Stadtgebiet (Bahnhof Leipzig Messe nicht mehr in fußläufiger Entfernung)
- **Flughafen:** Verkehrsflughafen Leipzig/Halle (ca. 20 km vom Stadtzentrum)
- **Hafen:** Industriehäfen an der Elbe in Torgau und in Dessau-Roßlau (jeweils ca. 70 km)
- **Infrastruktur:** Oberzentrum; Sitz einer Dienststelle der Landesdirektion Sachsen; wirtschaftliches, wissenschaftliches, kulturelles und sportliches Zentrum der Region; entsprechende Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, Schulen, Sportstätten etc. sind vorhanden; innerstädtischer ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, S-Bahn)
- **Objektlage:** innerörtlich, am nördlichen Rand der Stadt Leipzig im Ortsteil Seehausen des Stadtbezirkes Nord von Leipzig belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse) und die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung
- **Begrünung:** für eine innerörtliche Lage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen und fußläufig erreichbare öffentliche Grünflächen (z. B. Dorfteich) und Landwirtschaftsflächen
- **Nachbarbebauung:** bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Einfamilienhäuser als Neubauten sowie sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten in offener Bauweise; jenseits der Anliegerstraße eine Grundschule
- **Leerstand:** augenscheinlich kein maßgeblicher Leerstand in der Umgebung erkennbar
- **Kfz-Stellplätze:** entlang der Anliegerstraße einseitig und in begrenztem Umfang am Straßenrand; auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Freiflächen nach äußerem Anschein in hinreichendem Umfang
- **Hochwasser:** nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen und keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung bzw. Starkregengefährdung (Starkregeneinflussbereich für Überflutung und Anströmung)⁵
- **Immissionen:** dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; gemäß Lärmkartierungen des Freistaates Sachsen⁶ bereits erhöhte jedoch noch ortsübliche Verkehrsimmissionen aus der ca. 300 m südwestlich verlaufenden Bundesautobahn A14 und die Anliegerstraße durch Straßenverkehr (bis zu 64 dB(A) im Tag/Abend/Nachtzeitraum (LDEN) bzw. bis zu 59 dB(A) nachts (Ln)) sowie durch den Flughafen Leipzig-Halle (keine maßgebliche Belastung im Tag/Abend/Nachtzeitraum (LDEN) bzw. bis zu 49 dB(A) nachts (Ln); nicht jedoch im Lärmschutzbereich); gemäß Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁷ keine ungewöhnlichen Immissionen aus Eisenbahnverkehr

⁵ Vgl. z. B. Freistaat Sachsen mit der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) im Internet unter (zuletzt abgerufen 25.03.2026):

<https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁶ Vgl. z. B. Freistaat Sachsen mit der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) im Internet unter (zuletzt abgerufen 25.03.2026):

<https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁷ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 25.03.2026):

<https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

- aktuelle Lage: gemäß aktuellem Leipziger Mietspiegel Einordnung als einfache Wohnlage
- Prognose: Gesamtwirtschaft: „Zum Jahresende 2025 ist weiterhin unklar, ob sich die deutsche Wirtschaft auf Erholungskurs befindet, zumal die Exportschwäche auch im Herbst andauert. Dennoch ist für das Jahr 2026 aufgrund von finanzpolitischen Impulsen und gestiegenen Realeinkommen eine leichte Belebung zu erwarten. Nach der Winterprognose des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) dürfte die Produktion dann um 1,0% zunehmen, nach 0,2% im Jahr 2025. Im September waren die IWH-Konjunkturforscher von einem Zuwachs von 0,8% für 2026 und 0,2% für das laufende Jahr ausgegangen. In Ostdeutschland wird die Expansionsrate im Jahr 2026 nach der vorliegenden Prognose demographisch bedingt wohl etwas niedriger ausfallen.“;⁸
Immobilienmarkt: in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen;⁹ aktuell wird insgesamt eine stagnierende bis nur noch leicht steigende Preisentwicklung auch für individuelle Wohngrundstücke prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Grundstück regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage)
- durchschnittliche Grundstücksabmessungen ca. 27 m x 50 m
- nach äußerem Anschein keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt

3.3 Art der baulichen Nutzung

- Wohnhaus
- Gartenlaube
- Außen- und sonstige Anlagen

In Ansehung der geschätzten Gesamtwohnfläche im Wohnhaus (vgl. Ziffer 4.1.2) i. V. m. zwei erkennbaren Türklingeln am Hauseingang sowie dem vermutlich nachträglich angebauten Treppenhaus (vgl. Ziffer 2.6) ist zu vermuten, dass die frühere Nutzung in zwei abgeschlossenen Wohneinheiten im Erdgeschoss bzw. im Obergeschoss erfolgte.

Ausgehend von der eingeschätzten Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Grundstück eine Wohnnutzung als Zweifamilienhausgrundstück, entsprechend der angenommenen Aufteilung und letzten Nutzung, als üblich anzusehen und demzufolge für die Verkehrswertermittlung zu unterstellen.

Aufgrund der geschätzten Gesamtwohnfläche im Wohnhaus kann m. E. zukünftig eine weitere Unterteilung zur Mehrfamilienhausnutzung grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Darüber ist auch ein Rückbau zur Neubebauung möglich (vgl. Ziffer 2.6).

⁸ Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 25.03.2026): <https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

⁹ Vgl. Grundstückmarktberichte der Stadt Leipzig sowie der Landkreise Leipzig und Nordsachsen

Entsprechende Unterstellungen wären jedoch rein spekulativ und können somit nicht Grundlage einer Verkehrswertermittlung sein, zumal eine abschließende Prüfung der zulässigen Nutzungsarten und -umfänge ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen kann, deren Beantragung nicht Gegenstand des Auftrages ist. Die Baugenehmigung aus 2022 für ein Mehrfamilienhaus ist zum WST erloschen (vgl. Ziffer 2.6). Darüber hinaus sind für die Beantragung eines Bauantrages/ einer Bauvoranfrage auch grundsätzlich konkrete Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung erforderlich, deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

Rein vorsorglich wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aus den alternativen Betrachtungsweisen der unterschiedlichen Nutzungsarten sowie Nutzungsumfänge noch keine maßgeblich abweichenden Wertermittlungsergebnisse zu erwarten sind.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Augenscheinlich ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Ziffer 6) noch ein angemessenes bzw. ortsübliches Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes festzustellen, was nicht gesondert zu berücksichtigen ist.

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachstehenden Beschreibungen erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der eingeschränkten äußeren Inaugenscheinnahme i. V. m. erhaltenen Auskünften/ Unterlagen sowie sachgerechten Annahmen (vgl. Ziffer 1.4 – zum Verkehrswert).

4.1 Wohnhaus

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; vermutlich Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden; als Anbauten straßenseitig ein eingeschossiger Ständerker und hofseitig ein zweigeschossiges Treppenhaus (vermutlich)
- Baujahr: vermutlich vor 1935, in Teilbereichen evtl. auch schon vor 1872 errichtet; für die Wertermittlung werden umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (zumindest überwiegende Sanierung) in den 1990er-Jahren unterstellt
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Mauerwerk; Fassade verputzt und gestrichen; Sockel mit Putzbelag
- Innenwände: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung werden bau-/ sanierungszeittypische Mauerwerks- und Trockenbauwände sowie Wandbeläge unterstellt
- Geschossdecken: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung werden bauzeittypisch eine massive Decke über KG und Holzbalkendecken über EG, OG und DG, jeweils mit sanierungszeittypischen Belägen, unterstellt

- Fußböden: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung werden bau-/ sanierungszeittypische Estrich- und Holzdielenböden mit unterschiedlichen Belägen unterstellt
- Dach: Satteldächer, straßenseitig mit Krüppelwalm, als vermutlich unge-
dämmte Holzkonstruktion mit Dachhäuten aus Dachsteinen; Ständerker
mit halbem Walmdach, als vermutlich gedämmte Holzkonstruktion mit
Dachhaut aus Dachsteinen; hofseitiger Anbau mit Flachdach als ver-
mutlich leicht gedämmte Massivdachdecke mit Dachhaut aus Bitumen-
pappe; eingebundene Blechdachentwässerung; Mauerwerksschorn-
steine
- Treppen: Geschosstreppe im hofseitigen Anbau vermutlich bauzeittypisch mas-
siv; keine weiteren Angaben möglich, für die Wertermittlung werden
bauzeittypisch eine massive Kellertreppe und eine Holzstiege zum DG
sowie eine Anstellleiter zum Spitzboden unterstellt
- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden (überwie-
gend), vereinzelt auch einfach verglaste Holzfenster; Fensterbänke au-
ßen aus Blech; Dachausstiegsfenster
- Türen: Haupteingang in das Treppenhaus im EG mit teilverglaster Aluminium-
/ Kunststofftür und Nebeneingänge mit Kunststoffrollläden; keine wei-
teren Angaben möglich, für die Wertermittlung werden sanierungszeit-
typische Innentüren unterstellt
- Küchenausstattung: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung werden zwei Küchen
mit sanierungszeittypischen Ausstattungen unterstellt
- Sanitärausstattung: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung werden zwei Bäder mit
sanierungszeittypischen Sanitärausstattungen unterstellt
- Beheizung/ WW: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung wird eine sanierungs-
zeittypische Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung und Kon-
vektorheizkörpern unterstellt
- Installation: fassadenmontierte Parabolantenne; keine weiteren Angaben möglich,
für die Wertermittlung werden bau- und sanierungszeittypische Sanitär-
und Elektroinstallationen unterstellt
- Dämmstandard: durch die Grundstückseigentümerin wurde kein Energieausweis beige-
bracht und der Gläubigerin liegen dahingehend keine Informationen
vor; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erkennbaren
bzw. vermuteten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen wird
ein durchschnittlicher Energiebedarf bzw. Wärmedämmstandard ange-
nommen; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und
die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz er-
geben, kann im Rahmen der Wertermittlung bzw. nach dem äußeren
Anschein nicht geprüft werden
- Besonderheiten: das Vorhandensein von besonderen Bauteilen, Einrichtungen oder
sonstigen Vorrichtungen wird nicht unterstellt

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Wohnfläche und Ausstattung

- Aufteilung: keine Angaben möglich; für die Wertermittlung wird eine geschossweise
Aufteilung in zwei abgeschlossene Wohneinheiten im EG bzw. im OG un-
terstellt

- **Zuschnitt:** keine Angaben möglich; es wird baualterstypisch ein nicht mehr uneingeschränkt zeitgemäßer Zuschnitt unterstellt (z. B. gefangene Zimmer/Räume); ausgehend von den vorhandenen Fensteröffnungen vermutlich ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung
- **Barrierefreiheit:** keine Angaben möglich; im Bestand vermutlich nicht barrierefrei; auf eine weitere Beurteilung kann aufgrund der unterstellten Objektart (Zweifamilienhaus) mit Hinweis auf § 50 SächsBO verzichtet werden
- **Wohnfläche:** i. A. a. die Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Gebäudegeschossflächen (vgl. Ziffer 4.1.3) und dem äußeren Anschein überschlägig geschätzt:
 - Kellergeschoss: -----
 - Erdgeschoss: ca. 129 m² (ca. 70 % von 184 m²)
 - Obergeschoss: ca. 127 m² (ca. 70 % von 181 m²)
 - Dachgeschoss: ca. -----
 - Gesamtwohnfläche: ca. 255 m²** (üblich gerundet)
- **Ausstattung:** ausgehend vom äußeren Anschein i. V. m. dem angenommenen Bau-/ Sanierungsalter sowie den Angaben in der ImmoWertV wird für die Wertermittlung eine Gebäudestandardstufe von 2,25 gemäß Anlage 4 ImmoWertV unterstellt, d. h. einfacher Standard mit Elementen des mittleren Standards

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2021 auf der Grundlage vorliegender Unterlagen i. V. m. dem äußeren Anschein überschlägig geschätzt (üblich gerundet):

- Kellergeschoss: ca. 37 m²
- Erdgeschoss: ca. 184 m²
- Obergeschoss: ca. 181 m²
- Dachgeschoss: ca. 167 m²

Brutto-Grundfläche: ca. 570 m² (üblich gerundet)

4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

• Vorbemerkungen

Die Beurteilung erfolgt **ausschließlich nach äußerem visuellem Eindruck**. Dabei wird vorausgesetzt, dass bis auf ggf. festgestellte bzw. zu unterstellende Baumängel und Bauschäden die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen bei der Errichtung des Gebäudes und den weiteren erfolgten Maßnahmen eingehalten sind.

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Niederschlag oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den

daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich.

Für die Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass zerstörende Untersuchungen bzw. Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen grundsätzlich nicht Bestandteil des Auftrages sind und somit nicht durchgeführt wurden.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde nach dem äußeren Anschein nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

• Bauzustand

- vermutlich vor 1935, in Teilbereichen evtl. auch schon vor 1872 errichtet
- für die Wertermittlung werden umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (zumindest überwiegende Sanierung) in den 1990er-Jahren unterstellt und bis zur Nutzungsaufgabe noch eine überwiegende Instandhaltung

• Nutzbarkeit

Angaben zur Nutzbarkeit sind nach äußerem Anschein nicht möglich. Insbesondere da das Gebäude vermutlich seit mehreren Jahren vollständig ungenutzt bzw. leer stehend ist, so dass die Behebung seither aufgetretener Schäden nicht mehr anzunehmen ist.

Darüber hinaus war gemäß den vorliegenden Bauakten im Jahr 2022 ein Abbruch des Wohnhauses zur Neubebauung geplant (vgl. Ziffer 2-6), so dass ein nicht zeitgemäß nutzbarer Bauzustand, zumindest im Bereich der Innenausbaugewerke, zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann.

• Beschreibung

Eine detaillierte Beschreibung der Baumängel, Bauschäden und Mangelfolgeschäden ist nicht möglich, da eine hierzu erforderliche detaillierte Besichtigung nicht erfolgen konnte (vgl. Ziffer 1.2). Nach dem äußeren Anschein waren jedoch folgende Schäden und Mängel erkennbar:

- ein Schornsteinkopf weist erhebliche Fugen- und Steinschäden auf, so dass ein zeitnaher Teileinsturz nicht ausgeschlossen werden kann
- partiell Putz- und Mauerwerksrisse

• Reparaturstau

Der Reparaturstau berücksichtigt die nach äußerem Anschein festgestellten bzw. zu vermutenden Schäden und Mangelfolgeschäden sowie die als behebbar eingeschätzten Mängel, jeweils zur Erhaltung der Nutzbarkeit im IST-Zustand über die korrelierend in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5). Mängel, die in diesem Zusammenhang nicht behebbar bzw. nur mit unangemessenem Aufwand zu beheben sind, werden nicht unterstellt.

Ausgehend von der nicht möglichen detaillierten Erfassung von Baumängeln und Bauschäden (vgl. Ziffer 1.2) wäre die Ausweisung eines Reparaturstaus in hohem Maße spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen. Dementsprechend wird hier noch kein Reparaturstau ausgewiesen. Ausgehend von der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) ist die Ausweisung eines Reparaturstaus jedoch ohnehin entbehrlich.

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

In Ansehung der nicht möglichen detaillierten Erfassung des Bauzustandes (vgl. Ziffer 1.2) wäre die Ausweisung einer Gesamt- bzw. einer Restnutzungsdauer nur spekulativ und erfolgt demzufolge nicht (vgl. auch Ziffer 4.1.4). Ausgehend von der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) ist die Ausweisung von Gesamt- bzw. Restnutzungsdauern jedoch ohnehin entbehrlich.

4.2 Nebengebäude

Nach eingeschränktem äußerem Anschein und ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

Gartenlaube

- Lage: im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke, als südöstlicher Anbau an das Wohnhaus (vgl. Anlage)
- Baubeschreibung: einseitig angebaut errichtet; vermutlich eingeschossig; Mauerwerks- und/oder Holzrahmenbauweise; Fassade mit Holzbretterbelägen bzw. verputzt und gestrichen; vermutlich Baujahr vor 1990, mit Instandsetzung in den 1990er-Jahren; Flachdach mit Dachhaut aus Bitumenpappe; eingebundene Blechdachentwässerung; garten- und giebelseitige Zugänge durch isolierverglaste Kunststoffterrassentüren; vermutlich zweifachverglaste Fenster
- Gebäudefläche: ca. 50 m² Brutto-Grundfläche
- Bauzustand: es wird eine überwiegende Instandhaltung bis zur Nutzungsaufgabe unterstellt; nach äußerem Anschein noch funktionstüchtige Bauteile, jedoch sind die Holzbeläge der Fassade behandlungsbedürftig
- Nutzbarkeit: Angaben zur Nutzbarkeit sind nach dem äußeren Anschein nicht möglich (vgl. hierzu auch Ziffer 4.1.4 – *Nutzbarkeit*)

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

Nach eingeschränktem äußerem Anschein und ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

• oberirdisch

- Freifläche im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke mit Büschen wild bewachsen
- nordwestlicher Grundstücksbereich als Vorgärten angelegt (mit Gras-, Zier-, Busch- und Baumaufwuchs in ortsüblichem Umfang), sowie als Grundstückszufahrt von der Anliegerstraße überwiegend mit wassergebundener Decke und mit Fußweg aus Betonpflaster
- entlang der gesamten südwestlichen Grundstücksgrenze Zuwegung zum Nachbarflurstück 12/2 (vgl. Ziffer 2.1) mit Befestigung aus Betonpflaster, Laternen zur Beleuchtung und in der südwestlichen Grundstücksecke als Zufahrtsrampe mit Gefälle zur nachbarlichen Tiefgarage und massiven Stützmauern sowie mit ansteigendem Zugang zum nachbarlichen Erdgeschossniveau (vgl. jedoch Ziffer 10)
- Hof nordwestlich des Wohnhauses mit Betonpflaster und Rasengittersteinen befestigt
- südlicher Grundstücksbereich als Garten angelegt, mit Gras-, Zier-, Busch- und Baumaufwuchs in ortsüblichem Umfang sowie mit Betonpflaster befestigten Teilflächen
- überwiegende Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauung, Holzbretterzäune und Hecken; auch verschiedene interne Einfriedungen durch Holzbretterzäune sowie zweiflügliges Holzbrettertor zwischen Hof und Garten

• unterirdisch

- Grundstücks- und Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien (vgl. Ziffern 1.4, 2.3 und 2.7)

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zumindest überwiegend im Zusammenhang mit der Sanierung des Wohnhauses in den 1990er-Jahren
- noch zeitgemäßer sowie grundsätzlich nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand, jedoch vermutlich seit mehreren Jahren nicht mehr instand gehalten/bewirtschaftet, bei bereits verwildertem Aufwuchs

5 Wertermittlung

5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

„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.“

5.2 Wertermittlungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192–199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleitet. Die für die Wertermittlung weiteren maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind am Ende des Gutachtens aufgeführt.

Zusätzlich werden der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte¹⁰ herausgegebene aktuelle Grundstücksmarktbericht, die Bodenrichtwertkarten sowie die weiteren veröffentlichten Daten für die Grundstückswertermittlung ausgewertet und ggf. im laufenden Text explizit aufgeführt.

5.3 Wertermittlungsverfahren

Für die Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sieht die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren vor.

Das Vergleichswertverfahren inkl. Verfahren zur Bodenwertermittlung (§§ 24 bis 26 und §§ 40 bis 45 ImmoWertV) kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.

¹⁰ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2026): <https://www.leipzig.de/leben-in-leipzig/bauen-und-wohnen/bauen/gutachterausschuss>

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

5.4 Wertermittlung im konkreten Fall

Für die Wertermittlung des Grundstückes wird ausschließlich das mittelbare Vergleichswertverfahren durchgeführt. Der darin eingehende Bodenwert wird ebenfalls im Vergleichswertverfahren mittelbar unter Anwendung des örtlichen Bodenrichtwertes ermittelt.

Das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren können im vorliegenden besonderen Fall nicht sachgerecht durchgeführt werden, da ausgehend von der nicht möglichen detaillierten Inaugenscheinnahme maßgebliche Eingangsgrößen in diese Verfahren (z. B. Wohnfläche im Wohnhaus (auch hinsichtlich Ausbaugrad), Brutto-Grundflächen der Bebauung, Bauzustände, Reparaturstau) lediglich anhand der äußerlichen Ansicht unter Verwendung erhaltener Auskünfte und Unterlagen geschätzt werden konnten und eigene Ermittlungen nicht möglich waren. Darüber hinaus setzen diese Wertermittlungsverfahren eine nachhaltig nutzbare Bebauung (z. B. Wohnhaus) voraus, was im vorliegenden Fall nach äußerem Anschein nicht beurteilt werden kann (vgl. Ziffern 4.1.4 und 4.1.5). Demzufolge wäre die Durchführung des Ertragswertverfahrens und/oder des Sachwertverfahrens in hohem Maße spekulativ, so dass diese Verfahren noch nicht sachgerecht durchgeführt werden können.

Darüber hinaus entspräche die Anwendung des Ertragswertverfahrens bei derartigen Wertermittlungsobjekten, die nach äußerem Anschein regelmäßig zumindest überwiegend zur Eigennutzung erworben werden, gemäß der Angaben in der einschlägigen Fachliteratur, auch nicht den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.¹¹

Das unmittelbare Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren aus tatsächlichen Kauffällen ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Ausgehend von der Vielzahl zu berücksichtigender Vergleichskriterien¹² verbunden mit der Individualität ist eine Ableitung des unmittelbaren Vergleichswertes des bebauten Grundstückes aus tatsächlichen Kauffällen nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich. Darüber hinaus bestünden hier erhebliche Unsicherheiten bezüglich der zu wählenden Ansätze, insbesondere da eine detaillierte Inaugenscheinnahme des Wertermittlungsgrundstückes (aber auch der Vergleichsobjekte) mit eigenen Erhebungen nicht möglich war.

Der Verkehrswert wird bei zu diesen Nutzungen bestimmten Grundstücken (nach äußerem Anschein), gemäß den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel auf den Vergleichswert abgestellt. Insbesondere auch, da eigenständige Erhebungen, auch für die vorhandene Grundstücksbebauung, nur von außen und sehr eingeschränkt möglich waren.

¹¹ Z. B. Kleiber, Kleiber-digital, Teil IV, § 6, Ziffer 3.1.1.; im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2026): <https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>

¹² Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 - III R 21/78.

6 Bodenwertermittlung i.A.a. §§ 40–45 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im vorliegenden Fall somit mittelbar, über den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwert:¹³

- Bodenrichtwertzone 71300117: **Bodenrichtwert 260 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land
- Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser
- bei offener Bauweise und durchschnittlicher Größe von 700 m²
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei)

Dieser Bodenrichtwert ist grundsätzlich als Ausgangswert für die vorliegende Bodenwertermittlung angemessen. Gemäß der für den Bodenrichtwert maßgeblichen Kriterien sind für die grundstücksbezogene Ableitung des Bodenwertes u. U. die nachfolgenden Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes bezüglich Lage, Zuschnitt, Zustand, Nutzung und ggf. weiterer Kriterien durch **Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen:

• Marktentwicklung seit Bodenrichtwertausweisung (vgl. Ziffer 3.1)

- keine Anpassung

• konkrete Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

- keine Anpassung

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)

- keine Anpassung

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- keine Anpassung

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- keine Anpassung

• Nutzbarkeit (vgl. Ziffer 3.2 i. V. m. Ziffern 2.5 und 2.9)

- **Abschlag in Höhe von 3 %**, aufgrund der Bauflucht der Nachbargrundstücke (vgl. Anlage), so dass eine weitere Bebauung des straßenseitigen Grundstücksbereiches gemäß § 34 BauGB (vgl. Ziffer 2.5) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (die Planungen zur Neubebauung aus dem Jahr 2022 (vgl. Ziffer 2.6), sahen ebenfalls keine Bebauung dieses Grundstücksbereiches vor)

• Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.3)

- keine Anpassung

• Maß der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.4)

- keine Anpassung

¹³ Vgl. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 02.04.2026):
<https://geo.leipzig.de/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=e602b385530047e3a3096e7049fb998a>

• Grundstücksgröße und Grundstücksabmessungen (vgl. Ziffern 2.1 und 3.2)

- **Abschlag in Höhe von 15 %**, aufgrund der deutlich überdurchschnittlichen Grundstücksgröße (i. A. a. Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksfläche zur Bodenrichtwertkarte 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig)

• weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)

- aufgrund noch ortsüblicher Immissionsbelastungen keine Anpassung
- aufgrund ortsüblicher Boden- und Grundwasserverhältnisse keine Anpassung
- aufgrund allenfalls ortsüblicher Hochwassergefährdung keine Anpassung

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für das Grundstück ein **Abschlag i. H. v. 18 %** vom örtlichen Bodenrichtwert zu begründen.

• Bodenwertermittlung

Flurstück	Größe	Bodenrichtwert	Anpassung	Bodenwert
12/1	1.336 m ²	260 €/m ²	-18 %	284.835 €
				<u>gerundet: ≈ 285.000 €</u>

7 Vergleichswertermittlung i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV

• vorläufige Vergleichswerte der Grundstücksbebauung (vgl. Ziffern 4.1, 4.2)

Vom örtlichen und weiteren Gutachterausschüssen sowie in sonstiger einschlägiger Fachliteratur erfolgten bis zum WST keine heranziehbaren Veröffentlichungen zu Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren von derartigen Grundstücken mit nicht abschließend beurteilbarer Bebauung, so dass aus der Literatur keine Marktdaten vorliegen, die zur Wertermittlung herangezogen werden können.

Demzufolge werden die nachstehenden Ansätze der vorläufigen Vergleichswerte für die Bebauung des Grundstückes gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV, ausschließlich aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen geschätzt. Bei den nachstehenden Ansätzen der vorläufigen Vergleichswerte für die Grundstücksbebauung finden insbesondere Berücksichtigung:

- die örtlichen Marktverhältnisse für brach liegende Wohngrundstücke in Stadtrandlagen von Leipzig
- die Annahmen zu Baujahren, Größen, Bauarten und Zuständen der Gebäude, da hier lediglich eine eingeschränkte äußerliche Inaugenscheinnahme möglich war
- zu erwartende Zusatzkosten für die Reaktivierung der Anschlüsse an die örtlichen Ver- und Entsorgungsmedien sowie der Installationen in den Gebäuden, da diese vermutlich seit mehreren Jahren ungenutzt sind
- das Kostenrisiko aus dem nicht auszuschließenden Erfordernis zur Beräumung der Bebauung
- die lediglich äußerlich möglichen Feststellungen im Rahmen der Inaugenscheinnahme

Insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen/ Beschreibungen sowie der nach äußerem Anschein erkennbaren bzw. anzunehmenden Bauzustände, der Lage und Größen (auch hinsichtlich der Ausbaugrade) werden die folgenden vorläufigen Vergleichswerte als marktgerecht angesehen und dementsprechend gewählt:

- Wohnhaus: 1.000 €/m² bei ca. 255 m² geschätzter Gesamtwohnfläche (vgl. Ziffer 4.1.2)
- Gartenlaube: 50 €/m² bei ca. 50 m² geschätzter Brutto-Grundfläche (vgl. Ziffer 4.2)

• vorläufiger Vergleichswert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen (vgl. Ziffer 4.3)

In Ansehung des zum WST nach äußerem Anschein feststellbaren Umfangs und des Zustandes i. V. m. dem eingeschätzten Alter, erfolgt für die vorliegende Wertermittlung ein pauschal gewählter Ansatz des vorläufigen Vergleichswertes für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen i. H. v. 10.000 €.

• Marktanpassung

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes nicht zu begründen.

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist die gesonderte Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht zu begründen.

• Vergleichswertermittlung i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

- vorläufiger Vergleichswert für das Wohnhaus: 1.000 €/m ² x 255 m ² =	255.000 €
- vorläufiger Vergleichswert für die Gartenlaube: 50 €/m ² x 50 m ² =	+ 2.500 €
- vorläufiger Vergleichswert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen	+ 10.000 €
- Bodenwert des Grundstückes (vgl. Ziffer 6)	+ 284.835 €
- vorläufiger Vergleichswert	= 552.335 €
- Marktanpassung	± -----
- marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 552.335 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± -----
- Vergleichswert für das Grundstück	= 552.335 €
- Vergleichswert für das Grundstück (marktüblich gerundet)	≈ <u>550.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

Der fiktiv unbelastete Verkehrswert wird, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus dem Vergleichswert (vgl. Ziffer 7) ermittelt. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

→ **Verkehrswert**_{fiktiv unbelastet}: **550.000 €**

Der abgeleitete Verkehrswert entspricht einem Flächenpreis von ca. 2.150 €/m² bei ca. 255 m² geschätzter Gesamtwohnfläche im Wohnhaus inkl. Nebengebäude und Grundstücksfreifläche, was unter Beachtung der äußerlichen Feststellungen zu Zustand, Bauart, Grundstücksart und Grundstückslage sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Der Grundstücksmarktbericht weist für freistehende Einfamilienhäuser in der Stadt Leipzig die folgenden Wohnflächenpreise aufgrund tatsächlicher Kauffälle im Jahr 2024 aus (vgl. Ziffer 4.2.3 des Grundstücksmarktberichtes 2025):

- Baujahre vor 1930:
 - Stadtbezirk Nord: 1 Kauffall, 80 m² Wohnfläche: 1.625 €/m²
 - Stadtbezirk Nordost: 1 Kauffall, 115 m² Wohnfläche: 1.913 €/m²
 - Stadtbezirk Nordwest: 2 Kauffälle, 130-160 m² Wohnfl.: 2.397 €/m² (2.125-2.669 €/m²)
 - Stadt Leipzig, gesamt: 8 Kauffälle, Ø137 m² Wohnfläche: 2.169 €/m²
- Baujahre 1930-1945:
 - Stadtbezirk Nord: 3 Kauffälle, 90-150 m² Wohnfläche: 2.828 €/m² (2.133-3.241 €/m²)
 - Stadtbezirk Nordost: 7 Kauffälle, 85-158 m² Wohnfläche: 2.839 €/m² (1.793-5.000 €/m²)
 - Stadtbezirk Nordwest: 1 Kauffall, 96 m² Wohnfläche: 2.604 €/m²
 - Stadt Leipzig, gesamt: 34 Kauffälle, Ø128 m² Wohnfläche: 3.033 €/m²

Unter Beachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (insbesondere auch hinsichtlich der lediglich äußerlich ermöglichten Besichtigung), der Grundstücksgröße, der Gebäudegröße (auch hinsichtlich des Ausbaugrades), der konkreten Objektlage (Mikro- und Makrolage) sowie der aktuellen Marktverhältnisse zum WST (auch für den Stadtrand der Stadt Leipzig), stützen die aus Kauffällen abgeleiteten Wohnflächenpreise den ermittelten Verkehrswert für das Grundstück noch hinreichend.

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

• Übergangs- und Überfahrtsrecht unter Abt. II/1 des Grundbuchblattes (vgl. Ziffer 2.3)

Art: Grunddienstbarkeit

Inhalt/ Lage: zusätzlich zum Grundbucheintragungstext (vgl. Ziffer 2.1) ist der Bewilligung vom 17.08.1994 lediglich zu entnehmen:

Es wird hiermit beantragt:

[...]

3. Eintragung eines Übergangs- und Überfahrtsrechtes auf Fl. St. Nr. 12/1 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Fl. St. Nr. 12/2. Der Ausübungsbereich ergibt sich aus der angesiegelten Anlage [Anm.: entlang der gesamten südwestlichen Grundstücksgrenze].

Werteinfluss: - objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (vgl. Ziffer 6):
260 €/m² x 0,82 ≈ 213 €/m²
- belastete Grundstücksteilfläche, aus der Anlage zur Bewilligung hinreichend genau abgegriffen: 5,5 m x 50,0 m = x 275 m²

- relativer Werteinfluss vom Bodenwert der belasteten Teilfläche gemäß Fachliteratur (hier: lage- und größenbedingt bereits stärkere bzw. erhebliche Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen (auch hinsichtlich der Einsichtigkeit), i. V. m. fehlenden Regelungen in der Bewilligung zur Unterhaltung und zur Nutzungsentschädigung):¹⁴ x -40 %
- Werteinfluss: = -23.430 €
- **Werteinfluss (marktüblich gerundet):** ≈ **-23.500 €**

• Wasserleitungsrecht unter Abt. II/2 des Grundbuchblattes (vgl. Ziffer 2.3)

Art: beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Inhalt/ Lage: zusätzlich zum Grundbucheintragungstext (vgl. Ziffer 2.1) ist dem Antrag vom 26.02.1996 zu entnehmen:

Antrag auf Berichtigung des Grundbuches gemäß § 9 Abs. 5 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S.2192) und § 8 der Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung-SachenR-DV) vom 20.12.1994 (BGBl. I S.3900).

1. *Es wird beantragt, für*
- 1.2. *wasserwirtschaftliche Anlagen*
das Grundbuch entsprechend den beigelegten Antragsunterlagen zu berichtigen.
2. *Diesem Antrag wird in einfacher Ausfertigung eine unterschriebene und mit dem Dienstsiegel des zuständigen Regierungspräsidium versehene Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung mit zugehörigen Anlagen 1-4 beigelegt.*
3. *Der Inhalt der bescheinigten beschränkten Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV.*
Der Antragsteller ist der Berechtigte.
Das belastete Grundstück und der räumliche Umfang der Befugnis zur Ausübung des Rechts auf dem Grundstück, ist in den Antragsunterlagen angegeben.
4. *Gegen die Erteilung einer Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung wurde kein Widerspruch eingelegt.*
5. *Der Wert der beantragten Dienstbarkeiten ist in beiliegender Liste verzeichnet [Anm.: für das Wertermittlungsobjekt: 30,68 € (60,00 DM)].*

Den Grundakten war hierzu die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nicht zu entnehmen. Insbesondere war auch kein Lageplan zur Lage der betroffenen Leitung enthalten.

Gemäß zusätzlicher Auskunft der Berechtigten, durchschneidet die betroffene Trinkwasserleitung das gesamte Wertermittlungsgrundstück annähernd parallel zur Anliegerstraße, in ca. 15 m Entfernung von der nordwestlichen Grundstücksgrenze (grundsätzlich nordwestlich des Wohnhauses).

¹⁴ Z.B.: Kleiber im Internet in Kleiber-digital, Teil VIII, 4.2.6.4 (zuletzt abgerufen 08.04.2026).

Werteinfluss: Gemäß zusätzlicher Auskunft der Berechtigten wurde die Trinkwasserleitung zwischenzeitlich außer Betrieb genommen und dauerhaft getrennt. Darüber hinaus wurde durch die Berechtigte darauf hingewiesen, dass die Berechtigte eine Löschung des Trinkwasserleitungsrechtes auf Antrag bewilligen würde. Demzufolge ist ein gesonderter Werteinfluss aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit **objektiv nicht zu begründen**.

10 Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum

Zusätzlich zur Wertermittlung sind die Werte der auf dem Grundstück vorgefundenen und der Beschlagnahme unterliegenden Gegenstände gesondert frei zu schätzen. Angegeben werden soll hierbei nach Möglichkeit, ob es sich um Zubehör gemäß § 97 BGB, um ggf. weitere in der Wertermittlung noch nicht berücksichtigte wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93 f. BGB oder um Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB handeln könnte. Derjenige, der Rechte an solchen Gegenständen geltend macht, ist zu benennen (Dritteigentum).

Die schlussendliche Entscheidung hierüber bleibt jedoch dem Zwangsversteigerungsgericht bzw. weiterführend einem Prozessgericht vorbehalten.

- **Zubehör:** wurde, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, in der Wertermittlung berücksichtigt
- **Scheinbestandteile:**
 - Betonpflasterbeläge, Laternen und massive Stützmauern als Anlagen eines dinglich gesicherten Übergangs- und Überfahrtsrechtes (vgl. Ziffer 2.3 i. V. m. Ziffer 9)
 - eine dinglich gesicherte Trinkwasserleitung (vgl. Ziffer 2.3 i. V. m. Ziffer 9)
 - ein zu duldendes unterirdisches Elektrokabel für Niederspannung (vgl. Ziffer 2.3)
 - eine zu duldende unterirdische Mitteldruckerdgasleitung (vgl. Ziffer 2.3)
 - weitere Scheinbestandteile wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Dritteigentum:** wurde, abgesehen von den vorstehenden Scheinbestandteilen, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

11 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der von mir erhobenen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Anknüpfungstatsachen habe ich den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB (Marktwert) in Verbindung mit § 74a Abs. 5 ZVG für das bebaute und fiktiv unbelastete Wertermittlungsgrundstück

**Seehausener Allee 28
in 04356 Leipzig OT Seehausen**

**Grundbuch von Seehausen (Grundbuchamt Leipzig),
Blatt 146, BV Nr. 2: Gemarkung Seehausen,
Flurstück 12/1 zur Größe von 1336 m²**

**zum Wertermittlungstichtag
17.12.2025 auf**

550.000 €

(i. W.: fünfhundertfünfzigtausend Euro) geschätzt.

Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen** (Ziffer 9): - **Abt. II/1: -23.500 €** (Übergangs- und Überfahrtsrecht)
- **Abt. II/2: ohne Werteinfluss** (Wasserleitungsrecht)
- **Zeitwert des Zubehörs usw.** (Ziffer 10): -----

Das Gutachten ist nur für das Zwangsversteigerungsgericht und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Roy La Salvia

Urheberschutz

Ich beanspruche für das Gutachten gesetzlichen Urheberschutz. Für evtl. Abschreiben, Kopien, Zitate des Gutachtens durch Dritte - ganz oder teilweise - ist vorher meine schriftliche Einwilligung einzuholen.

Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 29 Blatt Text, einer Fotodokumentation mit 2 Fotos (1 Fotoseite) und einem Auszug aus der Liegenschaftskarte (2 Seiten).

Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstattet. 2 Ausfertigungen erhält das Zwangsversteigerungsgericht, die Nachweisschrift verbleibt bei mir.

Beigezogene Unterlagen

In Ansehung der Unklarheiten bzgl. der zugewiesenen Hausnummer (vgl. Ziffer 1.4 – zur Grundstücksanschrift) wurden zu den nachstehenden Auskünften erforderlichenfalls Ergänzungen eingeholt.

- von der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Kreisfreie Stadt Leipzig, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 28.10.2025
- vom Grundbuchamt Leipzig Grundbuchauszug von Seehausen Blatt 146 vom 22.10.2025 nebst weiteren Auskünften und Unterlagen aus den Grundakten (z. B. Bewilligung zu Abt. II/1, 2 und Eigentümern/Rechten von Nachbargrundstücken)
- vom Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig Auskunft zur zugewiesenen Hausnummer vom 16.01.2026
- vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.10.2025, Denkmalschutzauskunft vom 29.10.2025 und bauordnungsrechtliche Auskunft vom 27.10.2025 mit Unterlagen und Angaben aus den Bauakten
- vom Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig städtebauliche Auskunft vom 11.12.2025 und im Internet abrufbare weitere Unterlagen (z. B. Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungskonzept)
- vom Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig wasserrechtliche Auskunft vom 30.10.2025 sowie Altlastenauskunft vom 06.11.2025 nebst im Internet abrufbaren weiteren Fachinformationen (z. B. Wasserbuch)
- vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Leipzig Auskunft zu Bodenordnungsverfahren vom 28.10.2025
- vom Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung der Stadt Leipzig Auskunft zu Sanierungsverfahren und Sozialen Erhaltungssatzungen vom 07.11.2025
- vom Mobilitäts- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig beitragsrechtliche Auskunft vom 03.12.2025 und Auskunft zur Straßenwidmung vom 28.10.2026
- vom Bauaktenarchiv der Stadt Leipzig Auskunft zu Bauakten vom 23.10.2025 nebst Unterlagen und Angaben aus den Bauakten
- Leitungsauskünfte der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 18.12.2025, der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH vom 18.12.2025, der Netz Leipzig GmbH vom 05.02.2026, des Mobilitäts- und Tiefbauamtes der Stadt Leipzig vom 05.02.2026 und der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 05.02.2026
- vom Amt Bürgerservice der Stadt Leipzig Hausauskünfte vom 27.01.2026 und vom 21.04.2026
- vom Ordnungsamt der Stadt Leipzig Auskünfte aus dem Gewerbeverzeichnis vom 11.02.2026
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2025 und Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2025 sowie weitere im Internet veröffentlichte aktuelle Grundstücksmarktinformationen

Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Deutsche Industrienorm 277, Ausgabe 2021 (DIN 277/2021)
- im Internet (<https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>): Wertermittlerportal der Reguvis Fachmedien GmbH mit umfangreichen Onlineausgaben einschlägiger Fachliteratur, hier insbesondere Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Online-Version)
- Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz; 23. Auflage 2022; Verlag C.H. Beck, München
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 25. Auflage 2024; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- **auf weiteres beigezogenes Schrifttum wurde im laufenden Text verwiesen**



Foto 1: nordwestliche Grundstücksansicht



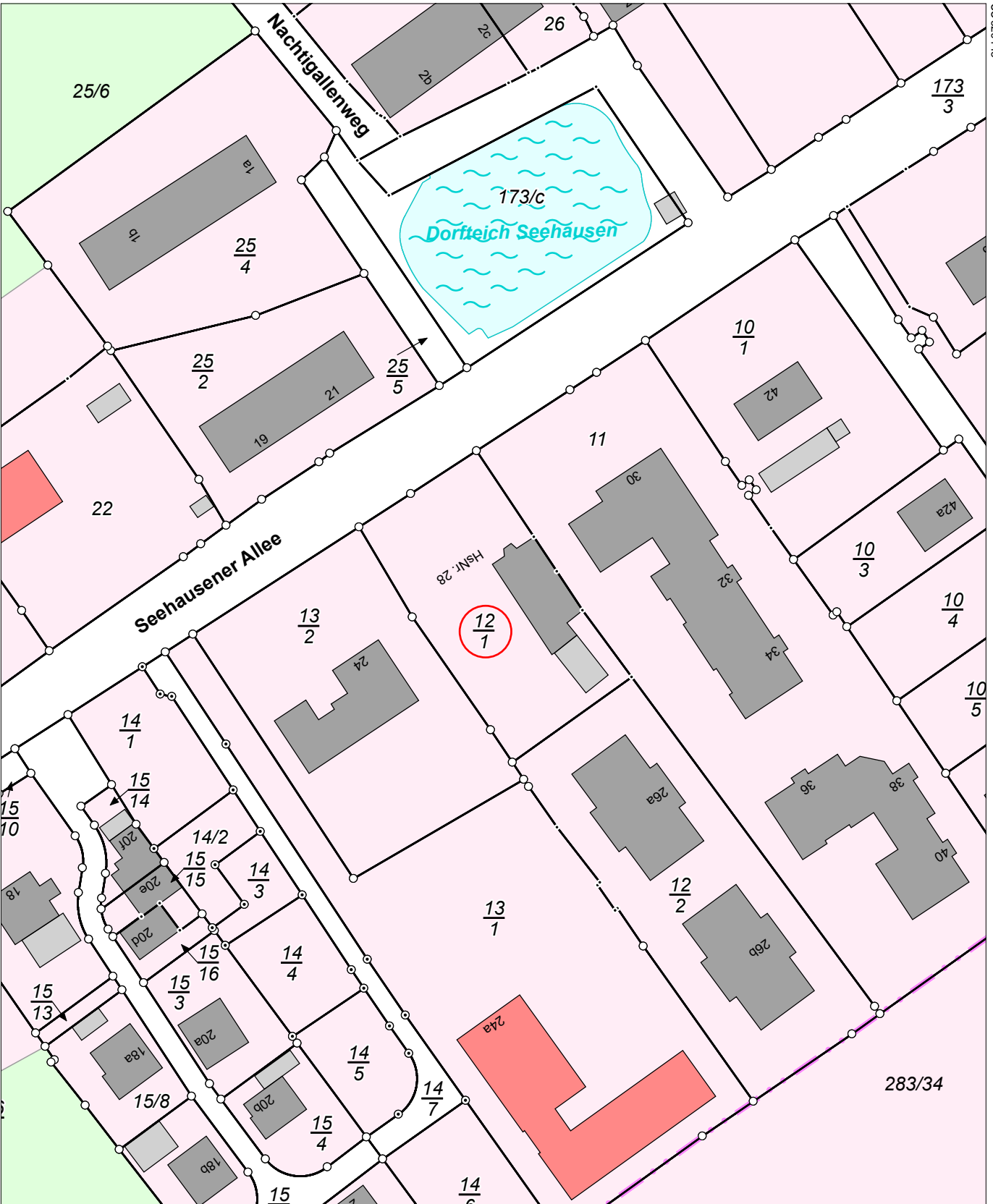
Foto 2: südliche Grundstücksansicht



Flurstück: 12/1
Gemarkung: Seehausen (5649)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig

5697943



5697723

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

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

Gebietsgrenze

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

Gebäude

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

Tatsächliche Nutzung

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

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

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

Geodätische Grundlage

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

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern