

DIPL.-ING. (FH) FRANK ROTHER

Zertifizierter Sachverständiger nach ISO/IEC EN 17024

Zertifizierungssystem Berufs- und Fachverband EurAS Cert

European Association of Certificated and Qualified Experts, Bahnhofstraße13, A-6600 Reutte

Fachbereich: Immobilienbewertung

E-Mail: f.rother@arcor.de

ONLINE- GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Bebautes Grundstück
Flurstück 13/a - Alte Jeesewitzer Straße 7 und
unbebautes Grundstück Flurstück 16
(Grundbuch von Jeesewitz, GB Blatt 59 und GB Blatt 61)
04668 Grimma/ OT Jeesewitz

Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 456 K 71/25



Land:	Freistaat Sachsen
Landkreis:	Leipzig
Stadt:	Grimma
Ortsteil:	Jeesewitz

1 KURZZUSAMMENFASSUNG

zum Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 456 K 71/25

Grundbuch von Jeesewitz (GBA Grimma), Blatt 59:

BV Nr. 1: Flurstück 13/a, Alte Jeesewitzer Straße 7, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche zu 11.170 m².

Grundbuch von Jeesewitz (GBA Grimma), Blatt 61:

BV Nr. 1: Flurstück 16, Erholungsfläche zu 570 m².

Kurzbeschreibung:

Alte Jeesewitzer Straße 7, Flurstück 13/a, 04668 Grimma:

Grundstück in ländlicher Lage im Grimmaer Ortsteil Jeesewitz; Bebauter Bereich: ehemaliger Dreiseithof, Baujahr um 1850, denkmalgeschütztes Wohnstallhaus, teilunterkellert, Scheune vermutlich teilunterkellert, Stallgebäude, Bebauung komplett abbruchreif, alle drei Gebäude bereits in Teilbereichen eingestürzt. Teilflächen Grünland und Ackerfläche.

Flurstück 16 (ohne postalische Anschrift): unbebautes, stark verwildertes Grundstück in Ortslage von Jeesewitz.

Besonderheiten/Abweichungen/
Hinweise:

Für die Scheune und das Stallgebäude liegt eine Abbruchgenehmigung vom 19.03.1997 vor. Das unter Denkmalschutz stehende Wohnstallhaus ist im westlichen Bereich auf einer Länge von ca. 7 m komplett (Dach und Geschossdecken) eingebrochen. Die noch vorhandenen Geschossdecken sind an verschiedenen Stellen bereits eingebrochen und nicht mehr gefahrlos zu betreten!

Rechte/Belastungen/Sonstiges:

- Eintragungen GB Zweite Abteilung (beide GB-Blätter):
Zwangsversteigerungsvermerk;
- Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen vorhanden;
- Denkmalschutz für das Wohnstallhaus im nördlichen Grundstücksbereich

Eigentümer:

XXXXXX

Mieter/Pächter:

keine (Teilflächen des Flurstücks 13/a werden offensichtlich unentgeltlich und ohne vertragliche Regelungen mit der Eigentümerin durch Dritte genutzt)

Mietkaution:

entfällt

Zwangsverwaltung:

wurde nicht bestellt

Verwaltung:

keine

Gebäudeversicherung:

vermutlich nicht vorhanden

Sonstige offene Forderungen/
öffentliche Lasten etc.:

vorhanden (siehe GA Pkt. 2)

Zubehör gem. § 97 BGB/wesentliche
Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/
Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:

nicht erkennbar bzw. nicht vorhanden

Sonstige vorgefundene
Gegenstände/Fremdeigentum:

Bauschutt, Schrott sowie Sperr-, Haus- und Sondermüll

Wertermittlungsstichtag/
Objektbesichtigung:

20. November 2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung,
gerichtliches Aktenzeichen: 456 K 71/25,
Beschluss/GA-Auftrag vom 31.07.2025

Empfohlener Anerkennungswert

(kein Marktwert)

**GB von Jeesewitz, Blatt 59, Flurstück 13/a,
Alte Jeesewitzer Straße 7, Grimma/ OT Jeesewitz: 1 €**

Empfohlener Marktwert

**GB von Jeesewitz, Blatt 61, Flurstück 16,
Grimma/ OT Jeesewitz: 9.000 €**

INHALTSVERZEICHNIS

1	KURZZUSAMMENFASSUNG.....	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN.....	6
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
3.1	Lage und Umgebung	7
3.1.1	Makrostandort.....	7
3.1.2	Mikrostandort	8
3.2	Territoriale Einordnung des Grundstückes	9
3.3	Rechtliche Merkmale	9
3.4	Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale	11
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN	13
4.1	Wohnstallhaus	13
4.1.1	Rohbau	14
4.1.2	Ausbau.....	14
4.2	Stallgebäude und Scheune	15
4.3	Bauliche und sonstige Außenanlagen	15
5	BAUZUSTAND.....	15
5.1	Vorbemerkung	15
5.2	Bauzustand.....	16
5.3	Berücksichtigung Denkmalschutz, Abbruch und Neubebauung	17
6	WERTERMITTLUNG	18
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.1.1	Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV).....	19
6.2	Wert des Grund und Bodens (§§ 40 bis 45 ImmoWertV).....	19
6.2.1	Allgemeine Verfahrensbeschreibung.....	19
6.2.2	Ermittlung Bodenwert des Bewertungsgrundstückes.....	20
6.2.3	Bauliche und sonstige Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV).....	23
6.2.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	23
6.2.5	Freigelegter Bodenwert Flurstück 13/a.....	25
6.2.6	Bodenwert Flurstück 16	25
7	VERKEHRSWERT	26
8	WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN	27
9	SCHLUSSBEMERKUNG	28
10	UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS.....	29
11	LIEGENSCHAFTSKARTE	31
12	OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN.....	33

Besondere Hinweise:

Das Gutachten wurde unter Einhaltung der Vorschriften des Datenschutzes und des Urheberrechts sowie unter Wahrung der Persönlichkeitsrechte Dritter erstellt. Für die Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wurden dazu unter Maßgabe verschiedener Sicherheitsstandards (Stand 19.12.2017) verschiedene personenbezogene Daten und relevante Informationen auftragsgemäß anonymisiert (XXXXXX).

Die mit (XXXXXX) anonymisierten Daten und Informationen sind dem Amtsgericht bekannt.

Anlagen, wie Kartenauszüge (Umgebungskarte/Stadtplan), Bauzeichnungen (Grundrisse aus der Bauakte), Urkunden, Energieausweis, Mietverträge, Auskünfte der Behörden oder sonstige Unterlagen sind **nicht** im Online-Gutachten enthalten!

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Dieses **Gutachten** besteht aus insgesamt **65 Seiten** und beinhaltet

- 1 Deckblatt mit Foto
- 27 Text- und Berechnungsseiten
- 2 Seiten Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 2 Seiten Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Legende
- 33 Seiten mit 83 Objektfotos

2 Ausfertigungen (**1 x Amtsgericht**, 1 x Gutachter) in Papierform und 1 Ausfertigung als PDF-Datei zur Onlineveröffentlichung unter www.zvg-portal.de.

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Objektbezeichnung/
Objektanschrift: bebautes Grundstück Flurstück 13/a;
Alte Jeesewitzer Straße 7, 04668 Grimma/
OT Jeesewitz sowie
unbebautes Grundstück Flurstück 16,
04668 Grimma/ OT Jeesewitz

Grundbuchangaben

Hinweis: Der Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchamt: Grimma
Grundbuch von: Jeesewitz
Blätter: 59 und 61
Grundbuch – Bestandsverzeichnis *Blatt 59*
Lfd. Nr.: 1
Gemarkung: Jeesewitz
Flurstück Nr.: 13/a
Wirtschaftsart und Lage: Alte Jeesewitzer Straße 7, Gebäude- und Freifläche,
Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche

Größe: 11.170 m²
Grundbuch – Bestandsverzeichnis *Blatt 61*
Lfd. Nr.: 1
Gemarkung: Jeesewitz
Flurstück Nr.: 16
Wirtschaftsart und Lage: Erholungsfläche
Größe: 570 m²

Grundbuch – Erste Abteilung: (beide Grundbuchblätter)
Eigentümer: 1) XXXXXX

Grundbuch – Zweite Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Grundbuch – Dritte Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Vermietungssituation/
Miet-/Pachtverhältnisse: Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.
Teilflächen des Flurstücks 13/a (Garten-/ Grünland-
flächen und die Landwirtschaftsfläche) werden offen-
sichtlich unentgeltlich und ohne vertragliche Rege-
lungen mit der Eigentümerin durch Dritte genutzt. Die
Bebauung des Grundstücks Flurstück 13/a ist auf
Grund des abbruchreifen Zustandes nicht mehr
nutzbar.

Versicherung: nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden

Sonstige offene Forderungen/
Rückstände: Es bestehen offene Forderungen (lt. Schreiben der
Stadtverwaltung Grimma vom 21.10.2025).

Grund der Bewertung: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zweck der
Zwangsversteigerung laut Gutachterauftrag /Be-
schluss vom 31.07.2025 durch das Amtsgericht
Leipzig, gerichtliches Aktenzeichen: 456 K 71/25.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig,
Zwangsversteigerungsabteilung
Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:

20. November 2025

Objektbesichtigung/Bautenstandsaufnahme:

Besichtigung, Bauzustands- und Fotoaufnahmen des Grundstücks und seiner Bebauung erfolgten am 20.11.2025. Die Verfahrensbeteiligten wurden vom Objektbesichtigungstermin in Kenntnis gesetzt.

Zum Ortstermin (OT) war der Zutritt zum ungesicherten Grundstück möglich. Die Gebäude konnten aufgrund des Bauzustandes nur in Teilbereichen betreten werden.

Teilnehmer der Objektbesichtigung: Vertreterin der Gläubigerin (zeitweise), Herr Rother (Sachverständiger), Hilfskraft;

Auskünfte wurden durch die Stadtverwaltung Grimma, das Landratsamt Landkreis Leipzig sowie die Versorgungsträger erteilt.

Unterlagen wurden im Grundbuchamt Grimma beschafft. In den Bauakten zum Objekt lag im Landratsamt LK Leipzig lediglich eine Abbruchgenehmigung für den Stall und die Scheune auf dem Grundstück Flurstück 13/a vor.

Wertermittlungsgrundlagen: siehe Unterlagen und Literaturverzeichnis (GA Pkt. 10).

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Lage und Umgebung

3.1.1 Makrostandort

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Landkreis Leipzig, in Grimma/ Ortsteil (OT) Jeesewitz.

Der **Landkreis Leipzig** liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen und gehört zum Direktionsbezirk Leipzig. Nachbarkreise sind im Norden die kreisfreie Stadt Leipzig, im Norden und Osten der Landkreis Nordsachsen und südöstlich der Landkreis Mittelsachsen. Im Westen bzw. Südwesten grenzen die Bundesländer Sachsen-Anhalt und Thüringen an.

Der 2008 im Ergebnis der Verwaltungsreform aus dem Muldentalkreis und dem Landkreis Leipziger Land neu entstandene Landkreis Leipzig gliedert sich in drei große Teilräume:

- den *Südraum Leipzig*, einem neu erschlossenen Raum um Borna, Markkleeberg und Groitzsch, der einst von bergbaulicher Altindustrie geprägt war,
- dem *Muldental*, einem historisch gewachsenen Raum zwischen Grimma und Wurzen, geprägt durch die Landschaft und den Fluss Mulde, sowie
- dem *Kohrener Land*, der ländlich geprägte Raum um Kohren-Sahlis, Frohburg und Geithain.

Er umfasst eine Fläche von ca. 1.651 km² und hat 30 Kommunen (davon 19 Städte und 11 Gemeinden) einschließlich der 4 großen Kreisstädte Borna, Markkleeberg, Grimma, Wurzen mit insgesamt 260.706 Einwohnern (Stand: 31.12.2023). Kreis- und Verwaltungssitz ist Borna.

Die verkehrstechnische Erschließung des Landkreises ist über die Bundesautobahnen A 9 (Berlin-München), A 14 (Magdeburg-Leipzig-Dresden), A 38 (Kassel-Leipzig), A 72 (Chemnitz-

Leipzig) sowie die Bundesstraßen B 2, B 6, B 7, B 93, B 95, B 107, B 175, B 176 und B 186 gewährleistet.

Durch das Kreisgebiet verlaufen die Eisenbahnstrecken Leipzig-Wurzen-Riesa-Dresden, Leipzig-Grimma-Döbeln-Meißen, Leipzig-Bad Lausick-Chemnitz mit verschiedenen Zweigstrecken wie z. B. Leipzig-Borna-Geithain und Leipzig-Zeit-Z-Gera.

Die **Große Kreisstadt Grimma** liegt direkt an der Mulde, im Nordsächsischen Platten- und Hügelland, ca. 25 km südöstlich von Leipzig und ca. 16 km südlich von Wurzen. Die Stadt ist ein idealer Wirtschafts- und Erholungsstandort. Die zentrale Lage, die hervorragende Verkehrsanbindung und die lange wirtschaftliche Tradition geben Grimma einen besonderen Stellenwert in der wirtschaftlichen Entwicklung Sachsens.

Die ca. 28.591 Einwohner (Stand 30.09.2025) zählende Stadt mit ihren 13 umliegenden Ortschaften und deren zahlreichen Ortsteilen erstreckt sich über eine Fläche von ca. 217 km² und ist damit die flächengrößte und einwohnerreichste Stadt bzw. Gemeinde des Landkreises Leipzig und flächenmäßig die viertgrößte Stadt in Sachsen.

In Grimma ist der Besuch von Grundschule, Mittelschule und des Gymnasiums möglich. Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Apotheken, Gaststätten etc. sind in Grimma ausreichend vorhanden.

Verkehrstechnische Anbindung an die Bundesautobahn A 14 (Magdeburg-Halle-Leipzig-Dresden) besteht über die B 107, die unmittelbar durch Grimma führt und die Städte Wurzen im Norden und Colditz im Süden verbindet. Es bestehen regionale und überregionale Busverbindungen u. a. nach Leipzig, Bad Lausick und Wurzen sowie in die umliegenden Ortschaften. Grimma ist mit einem Bahnhof an das Netz der Deutschen Bundesbahn angeschlossen.

Der Interkontinentalflughafen Leipzig-Halle mit dem neuen Logistikzentrum (Straße, Schiene, Luft) befindet sich nordwestlich von Grimma und Leipzig, in der Nähe des Schkeuditzer Kreuzes und ist über die BAB 14 Anschlussstelle Schkeuditz erreichbar.

3.1.2 Mikrostandort

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in Jeesewitz, einem östlich von Grimma gelegenen Ortsteil. Jeesewitz ist umgeben von Feldern und Wiesen und liegt an der Kreisstraße 8333 zwischen den Orten Draschwitz und Göttwitz, nahe der Bundesautobahn A 14.

Die Ortschaft Jeesewitz wurde 1952 nach Prösitz, Prösitz dann 1993 nach Mutzschen eingemeindet. Die einstige Gemeinde Mutzschen mit Gastewitz, Göttwitz, Jeesewitz, Köllmichen, Prösitz, Roda, Wagelitz und Wetteritz gehört seit 2012 zur Stadt Grimma. Jeesewitz zählte zum 30.09.2025 30 Einwohner. Die umliegende ländliche Bebauung ist überwiegend durch eingeschossige Mischbebauung in offener Bauweise geprägt. Zahlreiche Grundstücke im Ort werden augenscheinlich nicht mehr bewohnt.

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des bebauten Grundstücksbereichs ist gewährleistet, die Medien liegen zumindest in der Straße vor dem Objekt an.

Kindereinrichtungen befinden sich im 6,5 km südwestlich gelegenen Dürrweitzschen oder im 10 km nordwestlich gelegenen Cannewitz. Im ca. 4,5 km entfernten Mutzschen ist der Besuch einer Grundschule, im ca. 17 km entfernten Grimma der eines Gymnasiums möglich. Einkaufsmöglichkeiten sind in Mutzschen oder in Grimma vorhanden.

Alle sonstigen notwendigen Versorgungseinrichtungen, wie Ärzte, Apotheken und Banken sind in Grimma oder Colditz mit Pkw sowie öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Bushaltestelle der Linie 621 Richtung Nerchau und Colditz ist in einer Entfernung von ca. 120 m fußläufig zu erreichen.

3.2 Territoriale Einordnung des Grundstückes

Stadt: Grimma/ Ortsteil: Jeesewitz

Lage des Bewertungsgrundstücks: westliche Randlage in Jeesewitz

Begrenzt wird der Standort:

- nördlich durch die Alte Jeesewitzer Straße
- östlich durch die Chausseestraße
- südlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- westlich durch die Alte Jeesewitzer Straße und angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das *Flurstück Nr. 13/a* ist wie folgt eingegrenzt:

(siehe auch Auszug aus der Liegenschaftskarte Pkt. 11 d. GA).

- westlich und nördlich durch das Flurstück 29/1 (Alte Jeesewitzer Straße)
- östlich durch Flurstück 29/1 (Straße); Flurstück 16 (unbebaut) und Flurstück 17 (ursprünglich bebaut, soweit erkennbar)
- südlich durch Flurstück 58 (landwirtschaftliche Nutzflächen) und Flurstück 21 (bebautes Grundstück)

Das *Flurstück Nr. 16* ist wie folgt eingegrenzt:

(siehe auch Auszug aus der Liegenschaftskarte Pkt. 11 d. GA).

- westlich durch Flurstück 13/a (ehemaliger Dreiseithof)
- nördlich und östlich durch das Flurstück 29/1 (Alte Jeesewitzer Straße);
- südlich durch Flurstück 17 (landwirtschaftliche Nutzflächen) und Flst. 21 (bebautes Grundstück).

3.3 Rechtliche Merkmale

GBA Grimma, Grundbuch von Jeesewitz, Blatt 59 und Blatt 61

(je Grundbuchauszug Stand 29.08.2025):

Hinweis: Die vollständigen Grundbuchauszüge liegen im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen - Zweite Abteilung

(beide GB-Blätter)

- Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 71/25); eingetragen am 09.04.2025 bzw. 15.05.2025.

Weitere Rechte und dingliche Berechtigte wurden nicht ermittelt. Gegebenenfalls sind bestehende, nicht grundbuchgesicherte, wertbeeinflussende Rechte zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bestehende Grundstückslasten können im Zwangsversteigerungsverfahren mit rechtskräftigem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen. Informationen dazu werden durch das Amtsgericht zum Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Gemäß § 74 a ZVG sind in diesem Gutachten Grundstückslasten, wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte und sonstige dingliche Rechte nicht zu berücksichtigen, (§ 8 Abs. (3) 6. ImmoWertV findet diesbezüglich keine Anwendung. Es ist somit auftragsgemäß der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

Der Werteinfluss bei Bestehenbleiben von Rechten/Belastungen wird unter Punkt 8.0 im Gutachten dargestellt. Wertmindernde Baulasten sowie von Altlasten ausgehende Beeinträchtigungen sind - sofern vorhanden - in die Bewertung einzubeziehen (§ 74a ZVG, Zeller/ Stöber, Rdn 7.4).

Grundbuch Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch Dritte Abteilung verzeichnet sind, finden in diesem Gutachten auftragsgemäß keine Beachtung. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf bzw. bei Versteigerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. berücksichtigt werden.

Baulasten:

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde zugunsten eines Dritten, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

Im Baulastenverzeichnis von Grimma sind laut Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig, Bauaufsichtsamt, SG Bauordnung vom 10.12.2025 für das Grundstück Flurstück 13/a, Alte Jeesewitzer Straße 7 und das Flurstück 16, Gemarkung Jeesewitz **keine Baulasten** eingetragen.

Altlasten:

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Dreiseithof bebaut. Altlastenverdachtsmomente waren vor Ort nicht erkennbar. Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster des Umweltamtes, SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht im Landratsamt Landkreis Leipzig vom 03.11.2025 sind die bewertungsgegenständlichen Flurstücke zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als altlastenverdächtige Fläche oder Altlast entsprechend § 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Aussagen zu Altlasten sind im Weiteren aufgrund fehlender Bodenproben und Baugrunduntersuchungen nicht möglich und damit von der vorliegenden Betrachtung ausgeschlossen.

Öffentliche Lasten:

Gegebenenfalls auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass eventuell noch valutierende „öffentliche Lasten“ bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o. a.) ausgeglichen werden.

Sonstiges:

Grundlage für die Wertermittlung bilden u. a. Unterlagen und Auskünfte aus der Grundbuchakte des Grundbuchamtes, der Behörden und der Versorgungsträger. Eine Überprüfung der mir erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Unterlagen erfolgte nur hinsichtlich Plausibilität in Bezug auf das Bewertungsobjekt.

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 der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben bei den jeweils zuständigen Stellen/Behörden schriftliche Auskünfte einzuholen!

Aussagefähige Bau-/Planungsunterlagen zum Bewertungsobjekt waren weder im Stadtarchiv Grimma noch im Bauaktenarchiv des Landratsamtes Landkreis Leipzig vorhanden. Im Landratsamt lag lediglich eine Abbruchgenehmigung vom 19.03.1997 für das Stallgebäude und die Scheune mit vermaßten Handskizzen der beiden Gebäude vor.

Auskünfte und Leitungsbestandszeichnungen wurden durch die Versorgungsträger (Strom, Trinkwasser, Abwasser) zur Verfügung gestellt.

Die in dieser Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenangaben bzw. -berechnungen sowie gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für die Bewertung zu verwenden. Eine anderweitige Benutzung dieser Werte ist nicht zulässig!

Die Beurteilung der Bewertungsobjekte erfolgt im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit der Objektbesichtigung. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der Bauausführung mit ihr sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.4 Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale

Entwicklungszustand: Bauland nach § 3 (4), Flächen der Landwirtschaft nach § 3 (1) und Sonstige Flächen nach § 3 (5) ImmoWertV

Planungs- und baurechtliche Situation: Die betreffenden Flurstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Für das Gebiet des Bewertungsgrundstücks gibt es einen rechtsgültigen Teilflächennutzungsplan der Stadt Mutzschen (1. Änderung) aus dem Jahr 2003. Die Gebäudefläche auf Flst. 13/a und das Flurstück 16 sind darin als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen. Der restliche Teil des Flurstücks 13/a ist als Fläche für die Landwirtschaft vermerkt (schriftliche Auskunft durch das Stadtentwicklungsamt Grimma vom 22.10.2025).

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Die Flurstücke sind in kein Bodenneuordnungs- bzw. Sanierungsverfahren der Stadt Grimma einbezogen (schriftliche Auskunft Stadtentwicklungsamt Grimma vom 22.10.2025).

Denkmalschutz: Das Wohnstallhaus (nördliches Gebäude im Ensemble) wird als Denkmal in der Denkmalliste des Freistaates Sachsen geführt (schriftliche Auskünfte Stadtentwicklungsamt Grimma vom 22.10.2025 und Bauaufsichtsamt im LRA LK Leipzig vom 04.12.2025).

Die Grundstücke Flurstücke 13/a und 16 liegen zudem laut Auskunft des Bauaufsichtsamtes im LRA LK Leipzig vom 04.12.2025 insgesamt im Umgebungsschutz des unter Einzeldenkmal stehenden Wohnstallhauses (solange es noch in der Denkmalliste steht).

	Weiterhin befinden sich Teile des Flurstücks 13/a im archäologischen Relevanzbereich nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz (E-Mail vom 04.12.2025, LRA LK Leipzig, Bauaufsichtsamt, SG Bauordnung).
Überschwemmungsgebiet nach Sächsischem Wassergesetz:	Die Flurstücke liegen nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet gem. § 100 SächsWG (schriftliche Auskunft Stadtentwicklungsamt Grimma vom 22.10.2025).
Ortslage:	Stadt Grimma, Ortsteil Jeesewitz
Charakter der Umgebung:	dörfliche Mischbebauung, offene ein- und zweigeschossige Bebauung z. T. mit ausgebautem Dachgeschoss; hoher Leerstand der Gebäude ist erkennbar
Verkehrslage:	Anbindung an das öffentliche Fernstraßennetz A 14; öffentlicher Nahverkehr (Bus) fußläufig erreichbar
Straßenzustand/-ausbau/ verkehrstechnische Erschließung:	Alte Jeesewitzer Straße: Dorfstraße, keine Gehwege; Straßenbeleuchtung vorhanden
Zufahrt/Zuwegung:	direkter Zugang zum Grundstück, Zufahrt/Zugang Dreiseithof über die Ostseite, Zufahrt zur Landwirtschaftsfläche direkt über Alte Jeesewitzer Straße. Zugang zum straßenseitigen nördlichen Grundstücksbereich über eine Treppe im nordöstlichen Eckbereich des Flurstücks; Flurstück 16 - Zufahrt/Zugang über die Nord- und Ostseite; Hinweis: Der in der Flurkarte eingezeichnete Weg an der östlichen Grenze des Flurstücks 13/a existiert nicht; der an der nördlichen Grenze von Flurstück 16 eingezeichnete Weg (Zufahrt zum Grundstück Flst. 13/a) ist völlig zugewachsen und nicht mehr als Zuwegung erkennbar.
medientechnischer Erschließungszustand:	Flurstück 13/a - Elektroenergie auf Grundstück, Trink- und Abwasser (Mischwasserkanal) in der Straße vor dem Grundstück anliegend; Flurstück 16 - Elektroenergie und Trinkwasser in der Straße vor dem Grundstück anliegend, Abwasser (Mischwasser) unweit des Bewertungsobjekt vor Nachbargrundstück Flst 19 anliegend. Ob vorhandene Leitungen oder Anschlüsse sofort in Betrieb genommen werden können, müsste laut Auskunft von VEOLIA vom 22.10.2025 ggf. vor Ort geprüft werden.
Himmelsrichtung:	Flurstück 13/a - in Nord-/Südausdehnung; bebaute Fläche befindet sich im nördlichen Bereich, die Landwirtschaftsfläche liegt im südlichen Bereich des Flurstücks

Grundstücksgestalt/-form:	beide Flurstücke mit polygonem Zuschnitt (siehe Auszug Liegenschaftskarte)
Topographie:	Grundstück Flurstück 13/a über Straßenniveau gelegen, Landwirtschaftsfläche von Norden nach Süden abfallend; Flurstück 16 auf Straßenniveau, von Norden nach Süden leicht ansteigend
Bodenbeschaffenheit/ Baugrund:	Baugrund- und hydrologische Gutachten lagen nicht vor. Bei der Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund der Grundstücke unterstellt.
Beeinträchtigungen:	nicht erkennbar
Benachbarte störende Betriebe:	nicht erkennbar
Nutzung:	Bebauung auf Flurstück 13/a seit Jahrzehnten ungenutzt, leerstehend und unbewohnbar; verschiedene Grünlandflächen zur Tierhaltung sowie die Landwirtschaftsfläche werden unentgeltlich durch Dritte genutzt; Flurstück 16 stark verwildert, derzeit ohne Nutzung
Grenzverhältnisse:	Grenzpunkte waren in der Örtlichkeit nicht erkennbar. Das Flurstück 13/a ist im bebauten Bereich auf der nördlichen und östlichen Seite in Teilbereichen eingefriedet; Flurstück 16 ist auf der westlichen Seite eingefriedet.

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erfolgt an Hand der durchgeführten Ortsbesichtigung und Aufzeichnungen. Bauunterlagen zum Objekt standen nicht zur Verfügung. Gebäude und Grundstücke konnten nur in Teilbereichen betreten werden.

Alle Angaben beziehen sich vorwiegend auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen der Bebauung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Aussagen, hauptsächlich über nicht sichtbare Bauteile, auf Vermutungen auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes und Erfahrungswerten.

4.1 Wohnstallhaus

Baubeschreibung

Das teilunterkellerte Wohnstallhaus eines Dreiseithofes wurde laut Denkmalliste Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet. Offensichtlich steht das Gebäude seit Jahrzehnten leer und ist seitdem dem Verfall preisgegeben.

Der Gebäudeausbau ist komplett zerstört, das Gebäude im westlichen Bereich vollständig (Dach und Geschossdecken) eingebrochen und in den noch stehenden Bereichen augenscheinlich einsturzgefährdet (siehe Fotodokumentation).

Verwendete Abkürzungen: EG (Erdgeschoss), OG (Obergeschoss), DG (Dachgeschoss)

4.1.1 Rohbau

Fundamente:	vermutlich Bruchstein-Streifenfundamente, Flachgründung
Wände:	Bruchstein- und Ziegelmauerwerk
Decken:	Keller Gewölbedecken, EG Kreuzgewölbe- und Holzbalkendecken, DG Holzbalkendecke
Treppen:	EG/OG/DG einläufige Holztreppen
Isolierung:	nicht vorhanden bzw. nicht mehr wirksam
Dach:	Schopfwalmdach
Dachaufbauten:	keine
Dachkonstruktion:	Holzdachtragwerk mit Lattung
Dacheindeckung:	Biberschwanzziegel
Dachentwässerung:	überwiegend nicht mehr vorhanden

4.1.2 Ausbau

Fassade:	ursprünglich gegliederte Putzfassaden, zum großen Teil nicht mehr vorhanden; Sandstein-Fenster- und Türeinfassungen
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung (teils mit Glasbruch bzw. nicht mehr vorhanden)
Türen:	vor der Treppe zum Obergeschoss zweiflügelige Holz-Mehrfüllungstür, sonst ohne
Fußböden/-beläge:	soweit erkennbar Beton, teilweise Fliesen, Holz-Dielenböden (im OG teilweise entfernt)
Innenputz:	Glattputz, Deckenputz bereits teilweise abgefallen
Wand-/Deckenbehandlung:	verschlissen
vorhandene Medien:	keine
Heizung:	nicht vorhanden
Warmwasseraufbereitung:	nicht vorhanden
Abwasserbeseitigung:	nicht vorhanden bzw. erkennbar
Elektrik:	auf Putz, nicht mehr funktionstüchtig bzw. nicht mehr vorhanden
Sanitäre Ausstattung:	nicht vorhanden

Besondere technische Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Zubehör gem. § 97 BGB/ wesentliche Bestandteile gem. §§ 93,94 BGB/ Scheinbestand- teile gem. § 95 BGB:	nicht vorhanden
Fremdeigentum:	nicht vorhanden
vorgefundene Gegenstände:	Bauschutt, Sperr-, Haus- und Sondermüll.

4.2 Stallgebäude und Scheune

Für das Stallgebäude und die Scheune liegt eine Abbruchgenehmigung aus dem Jahr 1997 vor (Gültigkeit ist abgelaufen). Der bauliche Zustand der desolaten, teilweise bereits eingestürzten und gegen die Witterung ungesicherten massiven Gebäude hat sich seitdem ganz offensichtlich drastisch verschlechtert. Aus diesem Grund wird hier der Abbruch unterstellt und auf eine Baubeschreibung verzichtet.

4.3 Bauliche und sonstige Außenanlagen

Zu den baulichen und sonstigen Außenanlagen des Bewertungsobjektes gehören:

- **Grundstücksver- und Entsorgungsanschlüsse** Flurstück 13/a: falls vorhanden Nutzbarkeit unklar; Flurstück 16: auf dem Grundstück nicht vorhanden;
- **Einfriedung:** straßen- und ostseitig kleine Bereiche Holz-Koppel- und Holzlattenzaun, ostseitig zwischen Flurstück 13/a und Flurstück 16 Reste einer Natursteingrenzmauer, sonst ohne;
- **Grundstücksbefestigung/Zuwegung:** Flurstück 13/a - Teilfläche im Bereich des Zugangs über Treppe im nordöstlichen Grundstücksbereich sandgeschlemmte Schotterdecke, sonst auf Grund des verwilderten Grundstückszustandes nicht mehr erkennbar; Flurstück 16 ohne bzw. nicht erkennbar;
- **Sonstiges/ vorgefundene Gegenstände:** Flurstück 13/a - diverse Mengen an Bauschutt, Schrott, Sperr-, Haus- und Sondermüll im bebauten Grundstücksbereich; Flst. 16 - diverse Menge Baumischabfall.

5 BAUZUSTAND

5.1 Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten, in dem der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Es ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Bauteile wurden soweit beurteilt, wie es zerstörungsfrei möglich war und die Bebauung betreten werden konnte.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden, statische Probleme usw. sind, soweit in diesem Gutachten aufgeführt oder angedeutet, möglicherweise unvollständig und daher unverbindlich. Sollten in diesem Zusammenhang neuere Erkenntnisse bekannt gemacht werden, wäre eine Neubewertung unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren erforderlich. Eine Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen!

Zur Feststellung aller vorhandenen Mängel und Schäden sowie ihrer Ursachen und die Kosten der Beseitigung wären die Untersuchungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

5.2 Bauzustand

Das **Wohnstallhaus** stellt sich zum Bewertungsstichtag in einem ruinösen, unbewohnbaren, nicht mehr nutzungsfähigen Zustand dar (siehe auch Fotodokumentation). Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist im westlichen Bereich bereits auf einer Länge von ca. 7 m komplett (Dach und sämtliche Geschossdecken, teilweise Außenwandbereiche) eingebrochen.

Der noch vorhandene Dachbereich weist zahlreiche ziegellose Stellen vor allem im First- und in den Gratbereichen des auf der östlichen Gebäudeseite noch vorhandenen Schopfwalms auf. Die Holzkonstruktion des Dachstuhls, die Decke zum Dachgeschoss und die sichtbaren Holzbalken der teilweise freigelegten Geschossdecke im Obergeschoss weisen z. T. massive Schäden auf. Die noch vorhandenen Geschossdecken sind an verschiedenen Stellen bereits eingebrochen und auf Grund der bestehenden Einsturzgefahr nicht mehr gefahrlos zu betreten!

Das Satteldach des **Stallgebäudes** ist in großen Teilen desolat und z. T. bereits eingestürzt. Stellenweise ist die Holzbalkendecke zum Obergeschoss und zum Dachgeschoss eingebrochen. Ein Teil des Erdgeschosses (ehemaliger Großviehstall) wurde in der Vergangenheit offensichtlich zur Lagerung von ausgebauten Fenstern und Kunststoff-Jalousien, sowie Säcken mit Verpackungsmüll, Mülltonnen und Fässern unbekanntem Inhalts etc. genutzt.

Das Mittelteil des Satteldaches der **Scheune** fehlt komplett, der hintere mittlere Wandbereich (Bruchstein und Ziegel, stellenweise Fachwerk) ist ebenfalls eingestürzt. Im offenen Bereich der Scheune wachsen Bäume. In der Scheune befinden sich zahlreiche Säcke mit Verlegesplitt, ausgediente PKW-Reifen, Schrott sowie Müll- und Sondermüll.

Außenanlagen:

Flurstück 13/a: Die zum Grundstück gehörenden Außenanlagen (Hausanschlüsse Wasser und Abwasser, Einfriedung, Grundstücksbefestigung und dgl.) müssen komplett wiederhergestellt oder erneuert werden. Holzschuppen mit Wellasbestzementplatteneindeckung in einfacher Bauart im nordöstlichen Grundstücksbereich.

Flurstück 16: lediglich erneuerungsbedürftige Einfriedung zu Flst 13/a vorhanden.

Das Flurstück 13/a ist im stark verwilderten Bereich westlich hinter der Scheune, das Flurstück 16 zu einem großen Teil nur schwer bzw. in Teilbereichen aufgrund des starken Aufwuchses gar nicht begehbar.

Beide Flurstücke sind soweit erkennbar von Bauschutt, Schrott, Sperr-, Haus- sowie Sondermüll zu beräumen.

5.3 Berücksichtigung Denkmalschutz, Abbruch und Neubebauung

Der Tatbestand des Denkmalschutzes wird am Markt überwiegend nachteilig für den Wert eines Grundstückes eingeschätzt. Die Eintragung in die Denkmalliste ist eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums, die den Verkehrswert beeinflussen kann. Wertbeeinflussend sind hauptsächlich das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot. Die These von der Unzerstörbarkeit des Bodens gilt in diesem Fall auch für denkmalgeschützte Gebäude.

Es wird unterstellt, dass unter Denkmalschutz stehender Grundbesitz zu höheren als den üblichen Aufwendungen nötigt, die ihrerseits eine Ertragsminderung und damit auch eine Wertminderung des Grundstückes zur Folge haben können.

Hingewiesen wird auf mögliche einkommensteuerliche Vorteile sowie gegebenenfalls auf die Möglichkeit der Ausreichung von genehmigungspflichtigen Fördermitteln, die bei Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes durch den Eigentümer geltend gemacht werden können.

Auf Anfrage zu einem auf Grund des baulichen Zustandes des ehemaligen Dreiseithofs ggf. möglichen Abbruch der Gebäude auf Flurstück 13/a und Neubebauung der Flurstücke 13/a und 16 wurde durch das Bauaufsichtsamt, Sachgebiet Bauordnung im LRA Landkreis Leipzig folgendes mitgeteilt:

„Für den Abbruch der Gebäude ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Ob aus denkmalschutzrechtlicher Sicht abgebrochen werden darf, ist eine Prüfung im Einzelfall und kann hier nicht abschließend beurteilt werden. Die Neubebauung des Grundstückes ist bauplanungsrechtlich nicht ausgeschlossen, zumindest der jetzt mit dem Dreiseithof-Gebäuden bebaute Teil kann dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zugeordnet werden. Ein konkretes Bauvorhaben muss sich bauplanungsrechtlich in die nähere Umgebung einfügen und dem Umgebungsschutz des Einzeldenkmals entsprechen.“

Aus wirtschaftlicher Sicht erscheint eine Sanierung und Modernisierung des denkmalgeschützten desolaten und abbruchreifen Wohnstallhauses nicht mehr sinnvoll. Im Weiteren wird deshalb bewertungstheoretisch und vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Denkmalbehörde im LRA Landkreis Leipzig der Abbruch des Gebäudes angenommen.

In jedem Fall stellt das Gebäude keinen werterhöhenden Aufbau, sondern eine Belastung für das Grundstück dar, die hier durch die Berücksichtigung der Abbruchkosten dargestellt wird.

Hinweis: Veränderungen an Kulturdenkmalen (Außen sowie Innen oder Abbruch) bedürfen in jedem Fall einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (siehe § 12 SächsDSchG). Das gilt auch, wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist bzw. es sich nur um scheinbar geringfügige Maßnahmen handelt.

Teilbereiche des Flurstücks 13/a befinden sich außerdem im archäologischen Relevanzbereich. Für Arbeiten unterhalb der Geländeoberfläche ist gemäß § 14 SächsDSchG ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung (Bodeneingriffe-Archäologie) erforderlich.

Das Grundstück Flurstück 16 wird im rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die äußere Erschließung des Grundstückes ist soweit aus den vorliegenden Plänen ersichtlich ortsüblich vorhanden. Es wird im Weiteren die Bebaubarkeit des Grundstückes, vorbehaltlich der Genehmigung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im LRA LK Leipzig unterstellt.

6 WERTERMITTLUNG

Definition und Grundlagen

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Teil I, S. 2805) anzuwenden.

Gemäß § 2 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands (§ 11 Abs. 1 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV).

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zu beachten ist, dass der Wert eines Grundstücks, seiner Bestandteile sowie seines Zubehörs nicht mathematisch exakt ermittelt oder bestimmt werden kann. Bei der Wertermittlung wird auf der Basis standardisierter Verfahren (§§ 24 bis 39 ImmoWertV) eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache abgeleitet. Dabei sollen subjektive und besondere Einflüsse möglichst ausgeschaltet werden.

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** wird hauptsächlich für die Wertermittlung von Grund und Boden sowie Teil- oder Wohnungseigentum herangezogen, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsdaten von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen zur Verfügung stehen.

Das **Ertragswertverfahren** findet vorzugsweise bei Grundstücken Anwendung, deren Wert durch marktüblich erzielbare Erträge bestimmt wird. Dieses ist bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) der Fall.

Das **Sachwertverfahren** wird insbesondere dann angewandt, wenn der Wert der baulichen Substanz für den Wert des Grundstücks ausschlaggebend ist. Dies erfolgt bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken oder eigengenutzten Geschäftsgrundstücken.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens im Bewertungsfall

Gegenstand der Wertermittlung ist ein mit einem ehemaligen Dreiseithof bebautes sowie ein unbebautes Grundstück. Auf Grund der aufstehenden ruinösen Bebauung auf Flurstück 13/a (siehe dazu Baubeschreibung Pkt. 5) sowie vorhandenem Baumischabfall und Aufwuchs auf Flurstück 16 wird die Freilegung bzw. Beräumung der Grundstücke unterstellt.

Der Verkehrs-/Marktwert wird in diesem Fall aus dem Bodenwert nach § 40 (2) ImmoWertV abzüglich der Freilegungs-/Abbruch- bzw. Beräumungskosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) 3 ImmoWertV ermittelt.

6.1.1 Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Gemäß § 10 ImmoWertV gilt der Grundsatz der Modellkonformität wie folgt:

(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

6.2 Wert des Grund und Bodens (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)

6.2.1 Allgemeine Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist nach § 40 (1) der ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln. Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren wertbeeinflussenden Umständen wie Lage, Art und Maß der baulichen

Nutzungsmöglichkeit, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand einen Vergleich mit dem Wertermittlungsobjekt zulassen.

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach ImmoWertV § 40 (2) auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Definition des Bodenrichtwertes:

„Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).“

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

6.2.2 Ermittlung Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Die **Ermittlung des Bodenwertes** erfolgt nach dem Vergleichswert in Auswertung der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Leipzig, Stand 01.01.2024, veröffentlicht durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Landkreis Leipzig (<http://www.geoportal-llk.de>)

In der veröffentlichten Bodenrichtwertkarte wird für bebaute Grundstücke in **Grimma/OT Jeesewitz**, im Bereich des Bewertungsgrundstücks (Zone 4281001) ein **Bodenrichtwert** von **15,00 €/m²** mit folgenden **Sachdaten (wertbeeinflussenden Merkmalen)** ausgewiesen:

Entwicklungszustand:	<i>baureifes Land</i>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<i>erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei</i>
Art der Nutzung:	<i>Dorfgebiet</i>
Geschosszahl:	<i>II</i>
Bauweise:	<i>offene Bauweise</i>
Grundstücksgröße:	<i>1.000 m²</i>
Grundstückstiefe:	<i>keine Angaben</i>

Beitrags- und abgabenfreie Bodenrichtwerte werden üblicherweise ohne die Werterhöhung infolge der ortsüblich erst im Zusammenhang mit der Bebauung anfallenden Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse ermittelt. Die vorgefundene Erschließungssituation (Versorgungsmedien liegen in der Straße an, entsprechende Hausanschlusskosten werden mit Anschluss des Grundstücks fällig) entspricht somit der des maßgebenden Bodenrichtwertes.

Für **Flächen der Land- und Forstwirtschaft**, Nutzungsart **Ackerland** (Zone 4281407), wird ein gemeindebezogener Bodenrichtwert von 2,35 €/m², Ackerzahl 71 veröffentlicht.

Für **sonstige Flächen** mit der Nutzungsart **private Grünfläche** beträgt der Bodenrichtwert 4,00 €/m².

Zeitliche Anpassung der Richtwerte

Der Stichtag der Bodenrichtwerte ist der 01.01.2024, die Richtwerte sind i. d. R. auf den aktuellen Stichtag anzupassen.

Die durch den Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte für die Richtwertzonen in denen sich die zu bewertenden Flurstücke befinden, hat sich von 2018 bis zum 01.01.2024 (5 Jahre) wie folgt entwickelt:

baureifes Land, gleiche Sachdaten wie BRW 2024 (Zone 4281001):

31.12.2018: 10,00 €/m²
31.12.2020: 12,00 €/m²
01.01.2022: 15,00 €/m²
01.01.2024: 15,00 €/m²

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist eine zukünftige Entwicklung des Bodenwertes für baureifes Land im Richtwertgebiet auf Grund der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation (seit 2022 rückläufige Verkaufszahlen und sinkendes Preisniveau, verursacht u. a. durch gestiegene Bau- und Finanzierungskosten) nur schwer zu beurteilen. Bei Unterstellung einer zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land in Anlehnung an die seit 2018 erfolgte Bodenwertentwicklung ergibt sich eine jährliche Bodenwerterhöhung von etwa 8 %. $(12/10 \times 15/12 \times 15/15)^{1/5} = 1,084$.

Die zeitliche Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag (ca. 1,9 Jahre) ergibt sich somit wie folgt: $1,084^{1,9 \text{ Jahre}} = \text{ca. } 1,166 \times 15 \text{ €/m}^2 = \underline{17,49 \text{ €/m}^2}$.

Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Zone 4281407) - gleiche Sachdaten wie BRW 2024:

31.12.2018: 1,75 €/m²
31.12.2020: 1,70 €/m²
01.01.2022: 1,95 €/m²
01.01.2024: 2,35 €/m²

Daraus ergibt sich eine jährliche Bodenwerterhöhung von etwa 6 %. $(1,70/1,75 \times 1,95/1,70 \times 2,35/1,95)^{1/5} = 1,061$.

Die zeitliche Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag (ca. 1,9 Jahre) ergibt sich somit zu: $1,061^{1,9 \text{ Jahre}} = \text{ca. } 1,119 \times 2,35 \text{ €/m}^2 = \underline{2,63 \text{ €/m}^2}$.

sonstige Flächen – private Grünflächen:

Der Bodenpreis für private Grünflächen beträgt seit 2012 gleichbleibend 4,00 €/m². Eine zeitliche Anpassung ist hier somit nicht erforderlich.

Sonstige Anpassung Richtwerte

Der Bodenrichtwert wird für ein definiertes gebietstypisches Grundstück festgestellt. Soweit einzelne Grundstücke von den Eigenschaften dieses Grundstückes, wie z. B. WGFZ, Grundstücksform und Grundstücksgröße, Ackerzahl abweichen, ergeben sich daraus in der Regel Differenzen zum veröffentlichten Richtwert. Diese werden im Allgemeinen durch Zu- oder Abschläge bzw. durch Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die dem Bewertungsgrundstück anhaftenden Sachdaten entsprechen bis auf Abweichung der Grundstücksgrößen für baureifes Land und der Ackerzahl bei der landwirtschaftlichen Nutzfläche den vorgegebenen Parametern des jeweiligen Richtwertgrundstücks.

Die einzelnen Grundstücksgrößen sind in den vorliegenden Auszügen aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung) vom 28.08.2025 wie folgt ausgewiesen:

Flst 13/a: Fläche 11.170 m²

Tatsächliche Nutzung: 4.466 m² Landwirtschaft
3.683 m² Grünanlage
3.021 m² Wohnbaufläche

Flst 16: Fläche 570 m²

Tatsächliche Nutzung: 570 m² Grünanlage.

Grundstücksgrößen baureifes Land

Die Größen der als bebaubar unterstellten Flächen der zu bewertenden Grundstücke weichen von der vorgegebenen Größe des Richtwertgrundstücks ab.

Grundstücksgröße Wohnbaufläche Flurstück 13/a: 3.021 m²

Grundstücksgröße Flurstück 16: 570 m²

Grundstückgröße Richtwertgrundstück: 1.000 m²

Kleinere Grundstücke bedingen in der Regel eine Erhöhung, größere Grundstücke eine Verringerung des relativen Grundstückswertes. Diese Abweichung wird im Allgemeinen durch Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten (UK) für Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der Grundstücksgröße wurden den Empfehlungen im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises Leipzig entnommen.

Faktoren:	<u>Fläche in m²</u>	<u>UK</u>
	3.021	0,62
	570	0,96 (interpoliert)
	1.000	0,82

Ausgangsbodenwert (zeitlich angepasster Richtwert): 17,49 €/m²

Bodenwert = Bodenrichtwert x UK gesuchte Fläche / UK Bezugsfläche

Flst. 13/a: 17,49 €/m² x 0,62 / 0,82 = 13,22 €/m²

Flst. 16: 17,49 €/m² x 0,96 / 0,82 = 20,48 €/m².

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Zuschnitts und der vorhandenen Bebauung sowie der aktuellen Bodenpreisentwicklung wird für die **Baulandflächen**

- **Flurstück 13/a** ein Bodenwert von **13,22 €/m²** und

- **Flurstück 16** ein Bodenwert von **20,48 €/m²**

als marktgerecht unterstellt.

Sonstige Anpassung Ackerland

Die Ackerzahl des Bewertungsgrundstücks wird im Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit 84 angegeben. Die Ackerzahl des Bodenrichtwertes beträgt 71.

Im Grundstücksmarktbericht des LK Leipzig werden diesbezüglich keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Die Anpassung erfolgt aus diesem Grund in Anlehnung an Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Ackerzahlen veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim (Niedersachsen) 2022.

Quelle/Kontakt: (<https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-088078.html>)

Koeffizient bei Ackerzahl 71: 1,098 (interpoliert)

Koeffizient bei Ackerzahl 84: 1,22 (interpoliert).

Der angepasste Bodenwert für **Ackerland** ergibt sich somit zu:

Bodenwert = Bodenrichtwert x AZ gesuchte Fläche / UK Bezugsfläche

2,63 €/m² x 1,22/1,098 = **2,92 €/m²**

Bodenwert Flurstück 13/a

Baulandfläche: ⇒ 3.021 m² x 13,22 €/m² = 39.937,62 €

Ackerfläche: ⇒ 4.466 m² x 2,92 €/m² = 13.040,72 €

Grünfläche: ⇒ 3.683 m² x 4,00 €/m² = 14.732,00 €

67.710,34 €

Der **vorläufige Bodenwert des Flurstücks 13/a, Alte Jeesewitzer Straße 7, 04668 Grimma/OT Jeesewitz** ergibt sich mit gerundet **67.700 €**.

Bodenwert Flurstück 16

Baulandfläche: $\Rightarrow 570 \text{ m}^2 \times 20,48 \text{ €/m}^2 = 11.673,60 \text{ €}$

Der **vorläufige Bodenwert des Flurstücks 16 in 04668 Grimma/OT Jeesewitz** ergibt sich mit gerundet **11.700 €**.

6.2.3 Bauliche und sonstige Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen (siehe GA Pkt. 4.2) wird für beide Flurstücke mit **0 €** eingeschätzt und zum Ansatz gebracht. Die Abbruch- und Bäumungskosten sind unter 6.2.4 als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

6.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden (Reparaturstau/Sanierungsaufwand/Wertminderung),
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Abbruch- und Freilegungskosten Flurstück 13/a

Zur Beurteilung der Abbruchkosten wird die Kubatur der drei auf dem Grundstück vorhandenen abbruchreifen Gebäude ermittelt.

Die Maße für das Stallgebäude und die Scheune wurden den Zeichnungen (Grundrisse und Schnitte) aus der 1997 erteilten Abbruchgenehmigung entnommen und vor Ort lediglich auf Plausibilität überprüft. Für das Wohnstallhaus lagen keine Zeichnungen vor, aus diesem Grund wurde soweit möglich die Bruttogrundfläche vor Ort grob überschlägig ermittelt.

Der Abbruch der Gebäude wird im Weiteren bis Oberkante Gelände, d. h. ohne Berücksichtigung von eventuell vorhandenen Kellern unterstellt!

Stallgebäude

Länge: 32,50 m

Breite: 7,90 m

Höhe Traufe: 6,00 m

Höhe Dach: 4,00 m

$32,50 \times 7,90 \times 6,00 + 32,50 \times 7,90 \times 4,00/2 = \underline{2.054,00 \text{ m}^3}$

Scheune

Länge: 33,50 m

Breite: 11,55 m

Höhe Traufe: 5,55 m

Höhe Dach: 4,00 m

$$33,50 \times 11,55 \times 5,55 + 33,50 \times 11,55 \times 4,00/2 = \underline{2.921,28 \text{ m}^3}$$

Wohnstallhaus

Länge: ca. 31,50 m

Breite: ca. 10,30 m

Höhe Traufe: ca. 6,65 m

Höhe Dach: ca. 6,00 m

$$31,50 \times 10,30 \times 6,65 + 31,50 \times 10,30 \times 6,00/2 = \underline{3.130,94 \text{ m}^3}$$

Abbruch gesamt: $2.054 + 2.921,28 + 3.130,94 = 8.106,22 \text{ m}^3$, gerundet ca. **8.100 m³**

In der Fachliteratur *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel* „Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/ Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“ werden unter **Kostengruppe 394 01** (Bauwerk nach Rauminhalt abrechen laden und abfahren, inkl. Gebühren (m³ umbauter Raum, ausschließlich unbelastetes Material)) folgende **durchschnittliche Kosten pro m³ u. R.** aufgeführt:

- 01) **26,00 €/m³** - Bauwerk abrechen, leichte Bauart, Maschineneinsatz
- 02) **31,00 €/m³** - Bauwerk abrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz
- 03) **38,00 €/m³** - Bauwerk abrechen, schwere Bauart, Maschineneinsatz
- 11) **68,00 €/m³** - Bauwerk abrechen, leichte Bauart, Handarbeit
- 12) **78,00 €/m³** - Bauwerk abrechen, normale Bauart, Handarbeit
- 13) **105,00 €/m³** - Bauwerk abrechen, schwere Bauart, Handarbeit

Die **Abbruchkosten für Flst. 13/a** ergeben sich wie folgt:

$$\text{ca. } 8.100 \text{ m}^3 \text{ u. R.} \times 31,00 \text{ €/m}^3 = \text{ca. } 251.100 \text{ €}, \text{ gerundet } \underline{\mathbf{251.000 \text{ €}}}$$

Auf die Kostenermittlung für die Beräumung des auf dem Grundstück Flst. 13/a befindlichen Sperr-, Haus- und Sondermülls kann auf Grund der den Bodenwert bereits weit übersteigenden Abbruchkosten verzichtet werden!

Beräumungskosten Flurstück 16

Zur Realisierung des Bodenwertes ist die Beräumung des Grundstücks erforderlich.

Zur Beurteilung der Beräumungskosten wird der auf dem Grundstück befindliche Baumischabfall (Reste von Baumaterialien, Bauschutt, Schrott und Müll) mit ca. 5 m³ grob überschlägig eingeschätzt.

In der Fachliteratur *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel* „Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/ Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“ werden unter **Kostengruppe 210 01** (Baugrundstück entrümpeln Schutt, Gerümpel, Müll von Hand in Container laden und abfahren, incl. Grundgebühr und Vorhaltung, aber ohne Kippgebühren) folgende **durchschnittliche Kosten pro m³** aufgeführt:

- 01) **185 €/m³** - Entrümpelung Baugrundstück normal
- 02) **275 €/m³** - Entrümpelung Baugrundstück erschwert
- 11) **65 €/m³** - plus Kippgebühr Bauschutt
- 12) **350 €/m³** - plus Kippgebühr Gemisch
- 13) **1.750 €/m³** - plus Kippgebühr Sondermüll

Die **Beräumungskosten für Flst. 16** ergeben sich demnach wie folgt:

$5 \text{ m}^3 \times 185 \text{ €/m}^3 + 5 \text{ m}^3 \times 350 \text{ €/m}^3 = \text{ca. } 2.675,00 \text{ €}$, gerundet **2.700 €**.

Anpassung

Der Preisstand bei Drucklegung der verwendeten Literatur (Baukosten 2024/2025) für die Abbruchkosten ist: **Zweites Quartal 2024 = Index 129,4 (2021 = 100)**

Der **aktuelle Baupreisindex** für Wohngebäude beträgt: **134,3 → Stand Drittes Quartal 2025 (Indexreihen 2021 = 100*)**

*herausgegeben vom Statistischen Bundesamt

Der aktuelle Kostenwert (III 2025) ergibt sich aus der Division des in der Literatur genannten Kostenwertes (Preis vorh.) durch die dazugehörige Indexzahl (I-Ist), multipliziert mit dem aktuellen Indexwert (I-Soll).

Preis vorh. x I-Soll / I-Ist = Preis aktuell

Flurstück 13/a: $251.000 \text{ €} \times 134,3 / 129,4 = 260.512,90 \text{ €}$, gerundet **260.000 €**.

Flurstück 16: $2.700 \text{ €} \times 134,3 / 129,4 = 2.802,24 \text{ €}$, gerundet **2.800 €**.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** (boG) für das **Flurstück 13/a** werden mit insgesamt **260.000 €** für das **Flurstück 16** mit **2.800 €** zum Abzug gebracht.

Die unterstellten Kosten basieren auf einer groben Schätzung im Zusammenhang mit den im Gutachten gewählten Wertansätzen und sind als Pauschale und nicht als fest kalkulierte oder Angebotspreise zu verstehen. Insofern sind dies bewertungstheoretische Ansätze und nur für die vorliegende Wertermittlung zu verwenden!

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine exakte Ermittlung tatsächlich erforderlicher Abbruch- und Grundstücksberäumungskosten insbesondere auch im Zusammenhang mit möglichen denkmalschutzrechtlichen Auflagen nur durch einen spezialisierten Bausachverständigen erfolgen kann!

6.2.5 Freigelegter Bodenwert Flurstück 13/a

vorläufiger Bodenwert:	67.700 €
bauliche und sonstige Außenanlagen:	0 €
./.. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: ./..	<u>260.000 €</u>
Ertragswert:	./.. <u>192.300 €</u>

Der **freigelegte Bodenwert für das Flurstück 13/a, Alte Jeesewitzer Straße 7, 04668 Grimma/OT Jeesewitz** wird somit in Höhe von gerundet **minus 192.000 €** ermittelt.

6.2.6 Bodenwert Flurstück 16

vorläufiger Bodenwert:	11.700 €
bauliche und sonstige Außenanlagen:	0 €
./.. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: ./..	<u>2.800 €</u>
Ertragswert:	./.. <u>8.900 €</u>

Der **beräumte Bodenwert des Flurstücks 16, 04668 Grimma/OT Jeesewitz** wird mit **8.900 €** ermittelt

7 VERKEHRSWERT

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei rechtlich getrennte Flurstücke in Grimma/ OT Jeesewitz. Flurstück 13/a ist mit einem ehemaligen Dreiseithof bestehend aus Wohnstallhaus, Scheune und Stall bebaut. Für Stallgebäude und Scheune wurde bereits 1997 der Abbruch der desolaten Gebäude genehmigt.

Das Wohnstallhaus ist denkmalgeschützt. Auf Grund des beschriebenen sehr schlechten baulichen Zustandes des Gebäudes, ist eine Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen als nicht sinnvoll einzuschätzen. Aus diesem Grund wird auch für dieses Gebäude, vorbehaltlich der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, bewertungstheoretisch der Abbruch unterstellt. Die vorhandenen baulichen und sonstigen Außenanlagen sind erneuerungsbedürftig und stellen sich ohne erkennbaren Wert dar. Die Grundstücke sind in den als bebaubar unterstellten sowie den als Grünfläche bezeichneten Bereichen stark verwildert und hier teilweise nur schwer bzw. nicht zugänglich. Die Beräumung der Grundstücke von Bauschutt, Sperr-, Haus- und Sondermüll sowie die Rekultivierung der Hof- und Gartenflächen ist notwendig.

Fiktiv unterstellte Abbruchkosten auf Flurstück 13/a und Beräumungskosten auf Flurstück 16 wurden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Der Verkehrswert für die Grundstücke ist gemäß § 6 (4) ImmoWertV unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit der Ergebnisse des angewendeten Verfahrens abzuleiten. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrens bestimmt sich dabei in der Hauptsache nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die zu bewertende Objektart maßgebenden Preisbildungsmechanismen sowie der Zuverlässigkeit des mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Resultats.

Für die zu beurteilenden Grundstücke wurden folgende freigelegte Bodenwerte ermittelt:

- Flurstück 13/a: minus 192.000 €
- Flurstück 16: 8.900 €.

Für das Grundstück Flurstück 13/a ergibt sich somit ein negativer Grundstückswert. Da ein Grundstück mit einem negativen Wert nicht am Grundstücksmarkt teilnehmen kann, ist in solch einem Fall der Wert des Grundstücks mit Null festzustellen. Das Eigentum an einem solchen Grundstück kann aufgegeben und nach § 928 BGB dem Grundbuchamt gegenüber für herrenlos erklärt werden.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, empfehle ich zum Wertermittlungsstichtag, den 20.11.2025, für das Grundstück

**Alte Jeesewitzer Straße 7, Flurstück 13/a,
04668 Grimma/ OT Jeesewitz**

einen **Anerkennungswert** (kein Marktwert) in Höhe von:

1 €
in Worten: Ein Euro

für das Grundstück

**Flurstück 16,
04668 Grimma/ OT Jeesewitz**

einen unbelasteten **Verkehrswert / Marktwert** in Höhe von gerundet:

9.000 €
in Worten: Neuntausend Euro

8 WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN
(Grundbuch Abteilung II)

In der Zwangsversteigerung sind gemäß § 74 a ZVG dingliche Rechte und Belastungen im Verkehrswert nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertminderung durch das Recht wird auftragsgemäß separat eingeschätzt und der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastung vermindern würde, an dieser Stelle dargestellt.

GB-Eintragungen Grundbuch von Jeesewitz, GB-Blatt 59 und GB-Blatt 61

je GB Zweite Abteilung, lfd. Nr. 1:

Der **Zwangsvollstreckungsvermerk** ist keine Dienstbarkeit und stellt keine wertmindernde Eintragung dar.

Er beschränkt die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihr Grundstück und zählt gem. § 9 (2) Satz 2 ImmoWertV zu den ungewöhnlichen oder persönlichen Umständen, die in der Wertermittlung regelmäßig keine Berücksichtigung finden. Bei Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung erlischt diese Eintragung i.d.R. durch Zuschlag.

9 Schlussbemerkung

Das Gutachten wurde vom Sachverständigen nach Ortsbesichtigung, vorhandenen Unterlagen und Angaben in **1-facher Ausfertigung für das Amtsgericht Leipzig** und 1 x für den Unterzeichner in Papierform gefertigt. Zusätzlich wurde eine PDF-Datei des Gutachtens zur Online-Veröffentlichung erstellt und an das Amtsgericht übersandt.

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auftragsgemäß auf die vorgefundene Situation am Wertermittlungstichtag.

Das Gutachten wurde persönlich und unparteiisch, ohne eigene Interessen am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Für verdeckte Mängel übernehme ich keine Haftung.

Das Online-Gutachten wurde auftragsgemäß entsprechend den Sicherheitsstandards (Stand 19.12.2017) anonymisiert (XXXXXX).

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt (§ 2 Urhebergesetz - UrhG). Es darf Dritten, ausgenommen für die Vertretung eigener, sich aus dem Zweck des Gutachtens ergebender Interessen in vervielfältigter Form, auch auszugsweise, nicht verwendbar gemacht werden - § 12 UrhG. Der Verwendung des Gutachtens in anderen Verfahren wird ausdrücklich widersprochen.

29. Dezember 2025

Frank Rother
Sachverständiger

Anhang:

- 10 Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 11 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Legende
- 12 Objektfotos zum Gutachten

Ausfertigung Nr.: **PDF**

10 UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS

Verwendete Unterlagen/ Auskünfte/ Recherchen

- Gutachterauftrag durch Beschluss des Amtsgerichtes Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung vom 31.07.2025, gerichtliches Aktenzeichen: 456 K 71/25;
- Unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 29.08.2025, Grundbuchamt Grimma, Grundbuch von Jeesewitz, Blatt 59 und Blatt 61;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Landkreis Leipzig, Bauaufsichtsamt, SG Bauordnung, Heinrich-Zille-Straße 5, Haus 4, 04668 Grimma vom 10.12.2025;
- Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster des Landratsamtes Landkreis Leipzig, Umweltamt, SG Altlasten, Bodenschutz, Abfallrecht, Karl-Marx-Straße 22, 04668 Grimma vom 03.11.2025;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.08.2025, Gemeinde: Stadt Grimma, Gemarkung Jeesewitz, Flurstücke 13/a und 16, Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Leipzig, Leipziger Straße 67, 04552 Borna;
- Auskünfte, Telefonauskünfte/Recherchen: Stadt Grimma; Landratsamt Landkreis Leipzig; Versorgungsträger; Immobiliendienste;
- Internetrecherchen www.grimma.de; www.landkreisleipzig.de; www.immobilienscout24.de; www.immonet.de; www.immowelt.de; www.capital.de; www.kommunale-immobilienportale.de;
- Zuarbeiten/Unterlagen/Auskünfte Verfahrensbeteiligte: keine;
- Akteneinsicht im Grundbuchamt Grimma am 29.08.2025 (GB-Auszüge, u. a.);
- Akteneinsicht Bauaufsichtsamt LRA LK Leipzig am 18.11.2025;
- Fotoaufnahmen und schriftliche Aufzeichnungen des Sachverständigen.

Literaturverzeichnis und Quellenangaben

Wesentliche Rechtsgrundlagen – Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

- BGB Bürgerliches Gesetzbuch, Palandt: Verlag C. H. Beck, 2002;
- BauGB: Baugesetzbuch, Deutscher Taschenbuch Verlag, 35. Auflage, Stand 01. Mai 2003;
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BGBl. Jahrgang 1990, Teil I;
- SächsBO: Sächsische Bauordnung vom 28. Juni 2004;
- ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung - vom 14.07.2021 – BGBl. I, S. 2805 ;
- WertR 2006: Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien und Normalherstellungskosten);
- SW-RL: Sachwertrichtlinie - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung „*Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05.09.2012*“ und NHK 2010: Normalherstellungskosten von Gebäuden, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 18.10.2012;
- VW-RL: Vergleichswertrichtlinie - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit „*Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes*“ vom 20.03.2014;

- EW-RL: Ertragswertrichtlinie - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit „*Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes*“ vom 12.11.2015;
- DIN-Normen: DIN 276 - Kosten im Hochbau; DIN 277 - Berechnung des umbauten Raumes und Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau; DIN 283 - Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen;
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) WoEigG, vom 15.03.1951, Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 5.12.2014 I 1962;
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – *Richtlinie und Kommentar*“, Sprengnetter GmbH Sinzig, 2. Auflage;
- ZVG: Zwangsversteigerungsgesetz, Zeller/Stöber: Verlag C. H. Beck, 16. Auflage, 1999

Wesentliche Wertermittlungsliteratur

- /1/ **Schmitz; Krings; Dahlhaus; Meisel:** „Baukosten 2024/25 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“, Verlag für die Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 25. Auflage;
- /2/ **Kleiber; Simon; Weyers:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger, 3. Auflage 1998;
- /3/ **Simon/Kleiber:** „*Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*“, Luchterhand, 7. Auflage 1996;
- /4/ **Seuß, Hanns:** „Die Eigentumswohnung“, 10. Auflage;
- /5/ **Hintzen, Udo:** „*Die Immobilienzwangsvollstreckung in der Praxis*“, Verlagsgruppe Jehle-Rehm, 2. Auflage, 1995
- /6/ **Kröll, Ralf:** „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuweide/Kriffel, 2001
- /7/ **Sprengnetter, Hans Otto:** „*Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar*“, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, 2019 und Aktualisierungen;
- /8/ **Sprengnetter:** „*Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen*“, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, 2015 und Aktualisierungen;

Sonstiges

- Bodenrichtwertkarte nach § 196 BauGB, Landkreis Leipzig, Stand 01.01.2024, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Landkreis Leipzig (online unter www.geoportal-ikl.de);
- Grundstücksmarktbericht 2023 (Untersuchungszeitraum 2020-2021) Landkreis Leipzig, herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Vermessungsamt, Leipziger Straße 67, 04550 Borna;
- „IVD – Immobilienpreisspiegel 2025 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt Wohn- und Gewerbeimmobilien“, IVD Mitte-Ost

11 LIEGENSCHAFTSKARTE



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Leipzig
Leipziger Straße 67
04552 Borna

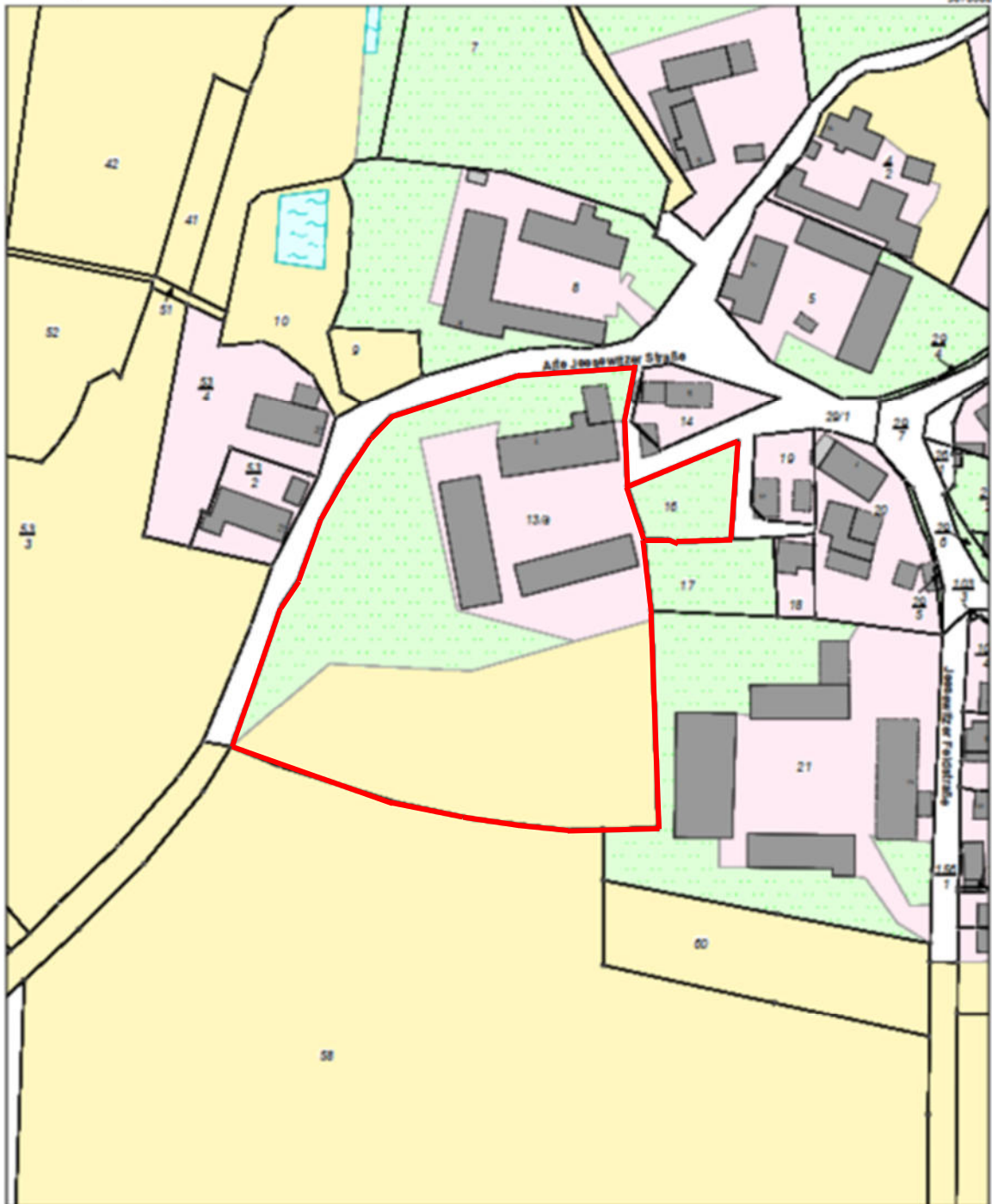
Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1:1500

Erstellt am 28.08.2025

Flurstück: 13/a
Gemarkung: Jeesewitz (4281)

Gemeinde: Stadt Grimma
Kreis: Landkreis Leipzig



5677758

Maßstab 1:1500 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenchaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna

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

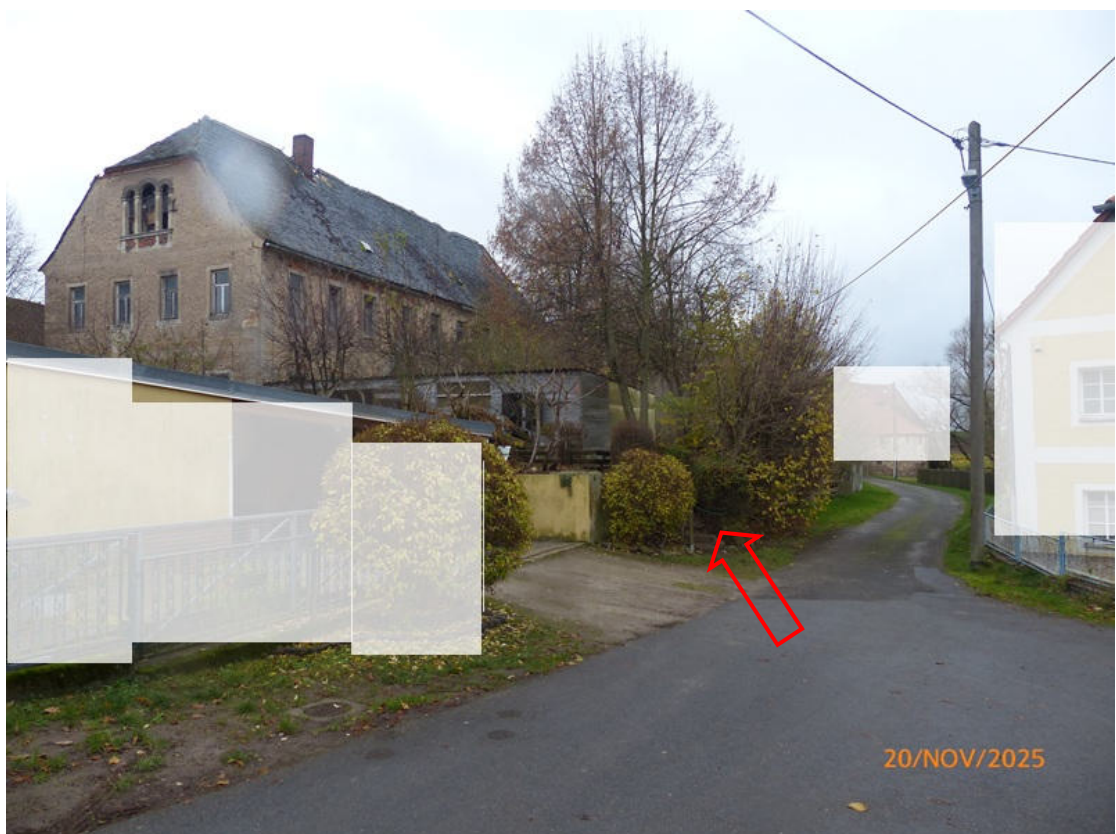
Geodätische Grundlage	
Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)	
Koordinaten der Blattecken:	
33402500	Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650	Nordwert in Metern

12 OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN

Fotos 1 und 2: Straßensituation vor Flurstück 13/a

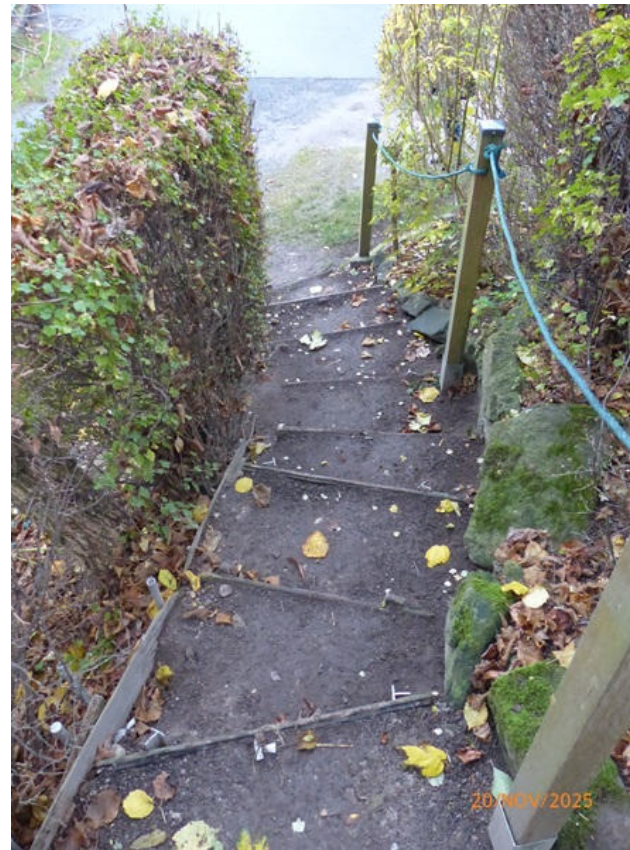


(völlig zugewachsene, verwilderte Zufahrt zum Hof des Grundstücks auf der östlichen Seite)



Alte Jeesewitzer Straße - Richtung Südwesten
(Zugang zur Treppe im nordöstlichen Grundstücksbereich)

Fotos 3, 4 und 5: Zugang von der Straße auf Flurstück 13/a über die Treppe im nordöstlichen Grundstücksbereich – Zugang zum Holzschuppen



Fotos 6 und 7: Grundstücksfläche/Garten vor dem Ostgiebel des Wohnstallhauses und dem Holzschuppen – Flst. 13/a



Fotos 8 und 9: Außen- und Innenansichten Holzschuppen - Flst 13/a nordöstlicher Bereich (unentgeltlich fremdgenutzt als Abstellfläche und zur Gänsehaltung)



Fotos 10 und 11: Alte Jeesewitzer Straße vor Flurstück 13/a



(Richtung Ackerfläche - Südwesten)



(Richtung Nordosten)

Fotos 12 und 13: Alte Jeesewitzer Straße vor der Ackerfläche auf Flst. 13/a



(Ackerfläche – angenommener Grenzverlauf,
zum OT durch Dritte unentgeltlich genutzt)

Fotos 14 und 15: Grünfläche im südwestlichen Bereich des Flurstücks 13/a
(zum OT unentgeltlich als Pferdekoppel fremdgenutzt)



Foto 16: Flst. 13/a Grünfläche im westlichen Bereich – z. T. Bauschutt der Scheune



Foto 17: Flst. 13/a südwestlicher Bereich- verwilderte Grünfläche vor der Ackerfläche



Flurstück 13/a – Zustand der Bebauung – ehemaliger Dreiseithof

Fotos 18 und 19: Ansichten denkmalgeschütztes Wohnstallhaus



(Ostgiebel und Nordseite)



(Ostgiebel und Südseite)

Fotos 20 und 21: Wohnstallhaus – Südseite (Hofbereich)



Fotos 22 und 23: Wohnstallhaus – Westgiebel (eingestürzter Bereich)



Fotos 24 und 25: Wohnstallhaus – Nordseite (Straßenseite)



(Nordostecke – baufälliges Mauerwerk im Anschlussbereich Giebel/Traufe)

Wohnstallhaus - baulicher Zustand

Fotos 26, 27 und 28: Eingangsbereich im Erdgeschoss



(Deckeneinsturz)

Fotos 29 und 30: Deckeneinsturz im Eingangsbereich



(Blick vom OG)

Foto 31: Erdgeschoss – Raum im östlichen Bereich



Fotos 32, 33 und 34: Erdgeschoss – Räume im östlichen Bereich



Fotos 35, 36 und 37: Erdgeschoss – Stall im westlichen Bereich



Foto 38: Erdgeschoss – Kreuzgewölbe im Stallbereich



Foto 39 und 40: Treppe in den Keller



Fotos 41, 42 und 43: Kellergang und Kellerhauptraum



Fotos 44 und 45: Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss

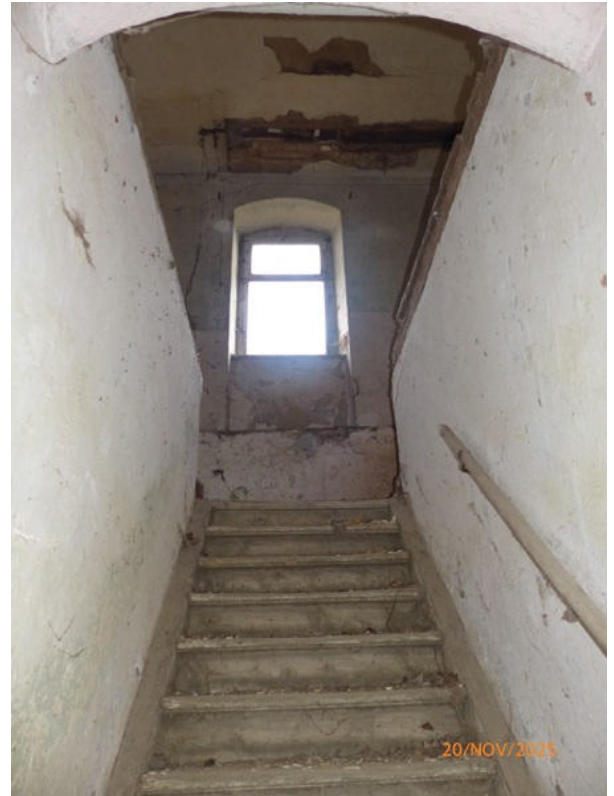


Foto 46: Obergeschoss – Bereich über Treppenaufgang



Foto 47: Raum im Obergeschoss – östlicher Bereich



Fotos 48 und 49: Obergeschoss - Flur im westlichen Bereich



Fotos 50 und 51: Obergeschoss – Raum im mittleren Bereich



Fotos 52 und 53: Treppe zum Dachboden



Fotos 54 und 55: Dachboden - Blick Richtung Ostgiebel



Fotos 56 und 57: Dachboden - Blick Richtung Westgiebel



Fotos 58, 59 und 60: Nord-Ansichten Stallgebäude



Foto 61: Ansicht Stallgebäude – Ostgiebel (vom Flst. 16 gesehen)



Fotos 62 und 63: Blick in den ehemaligen Stallbereich für Großvieh



Fotos 64 und 65: Blick in ehemaligen Stallbereich für Kleinvieh



Foto 66: Blick durch die eingebrochenen Decken in das OG und den Dachboden



Foto 67: Ansicht Scheune – Ostseite (Hofbereich)



Foto 68: Ansicht Scheune - Nordgiebel



Fotos 69, 70 und 71: Blick in die Scheune – Mittelteil des Daches und hintere Fassade eingestürzt - vermüllte Bereiche auf der Süd- und Nordseite



Fotos 72, 73 und 74: vermüllte und verwilderte Grundstücksbereiche Flurstück 13/a



Fotos 75 und 76: Straßensituation vor Flurstück 16



(Zufahrt von Alte Jeesewitzer Straße)



(Straße vor dem Flst. 16 in südliche Richtung)

Foto 77: Straßensituation vor Flurstück 16



(Straße in nördliche Richtung)

Foto 78: Blick auf das verwilderte Grundstück mit Bau-Mischabfall



Fotos 79, 80 und 81: verwildertes Grundstück Flst. 16 mit Bau-Mischabfall



Fotos 82 und 83: Grundstücksgrenze (Natursteinmauer) Flst. 16 zum benachbarten Flst. 13/a

