



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

Mitglied der Ingenieurkammer Sachsen

Mitglied des Gutachterausschusses
für die Ermittlung von Grundstückswerten
im Landkreis Nordsachsen

**Diese PDF-Datei ist ohne Anlagen
und ohne Unterschrift!**

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB i. V. mit § 74 a Abs. 5 ZVG
über das **ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgrundstück**
- bebaut mit **ehemaliger Kartoffelhalle** und **frühere Nutzung als Tank-**
stelle der LPG Schenkenberg - in der Gemarkung Spröda, Flur 1, Flst. 2/1



Verkehrswert: 1,00 € – Liquidationswert –
Außenbewertung

Wertermittlungsstichtag: 23.10.2025

Grundbesitz: Grundbuch von Spröda (GBA Eilenburg), Blatt 188,
BV-Nr. 1: Gem. Spröda, Flur 1, Flst. 2/1 zu 4.208 m²,
Gebäude- und Freifläche

Geschäfts-Nr.: 456 K 92/25

Sachverständiger: Dipl. - Ing. (FH) Holger Stoppe

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig

Umfang des Gutachtens: Gutachten mit 41 Seiten
zzgl. Anlagen

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse für das AG Leipzig

Objektangaben

<u>PLZ:</u> 04509	<u>Ort:</u> Delitzsch OT Spröda	<u>Blatt:</u> 188
<u>Gemarkung:</u> Spröda	<u>Flur:</u> 1	<u>Flurstück:</u> 2/1

Aktenzeichen: 456 K 92/25

Wertermittlungsstichtag: 23.10.2025

Ende der Recherchen: 04.11.2025

Verkehrswert - Liquidationswert - *[Außenbewertung]*: 1,00 EURO

in Worten: - ein Euro -

Zubehörstücke konnten aufgrund der Außenbewertung nicht vorgefunden werden.

Kurzbeschreibung der Flurstücke

Grundbesitz von Spröda (GBA Eilenburg), Blatt 188
Gem. Spröda, Flur 1, Flst. 2/1 zu 4.208 m²

Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 2/1) ist mit einem abrisssreifen leer stehenden Gebäude (ehemalige Kartoffelhalle) bebaut.

Es handelt sich nach äußerer Einschätzung um eine eingeschossige Lagerhalle (ehemals als Kartoffelhalle genutzt) in DDR-typischer Bauweise, entsprechend sind die Außenwände großflächig mit Planasbest an den Wänden und Wellasbest im Dachbereich verbaut. Das ursprüngliche Baujahr dieses Gebäudes liegt schätzungsweise in den 60iger Jahren. Eine wirtschaftliche Nutzung ist derzeit auf Grund des schlechten Bauzustandes bzw. abrisssreifen Zustandes nicht möglich. Das Grundstück - Flst. 2/1 – befindet sich nach städtebaulicher Auskunft im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Besonderheiten:

Seit ca. über 20 Jahren wird das Grundstück nicht mehr wirtschaftlich genutzt bzw. ist dem Verfall preisgegeben.

Das Gebäude befand sich nach äußerer Einschätzung augenscheinlich in einem sehr schlechten baulichen bzw. in einem abrisssreifen Zustand, so dass jegliche Weiternutzung, auch aufgrund des großen Asbestverbaus, ausgeschlossen werden kann. Auf dem Grundstück befinden sich nach äußerer Inaugenscheinnahme eine Vielzahl größerer Müllablagerungen bzw. unreiner Bauschutt und sonstige Restmaterialien sowie Wildwuchs. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück kaputte bzw. völlig zerstörte ehemalige Bau- bzw. Bürocontainer.

Das Flurstück 2/1 ist aufgrund der früheren Nutzung als Tankstelle der LPG-Schenkenberg als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

In Abt. II des Grundbuchs ist ein Wege- und ein Trinkwasserleitungsrecht eingetragen.

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt auf das Grundstück und in das Gebäude nicht gewährt, somit konnte das Gebäude als auch das Grundstück nur von außen besichtigt werden.

Es handelt sich demzufolge um eine Außenbewertung.

Aus dem Gutachten entnommene Angaben in Kurzform

<u>Mieter oder Pächter:</u>	Leerstand, Gebäude ist nicht mehr vermietbar
<u>Zwangsverwaltung:</u>	keine
<u>Grundstücksart:</u>	bebautes Grundstück - Flst. 2/1 - <i>ehemalige Kartoffelhalle</i> - im Außenbereich nach § 35 BauGB
<u>Flurstücksgröße lt. Grundbuch:</u>	[Flst. 2/1] = 4.208 m ²
<u>ehemalige Nutzfläche:</u>	grob überschlägig rd. 460 m² [Diese Angabe ist ohne Gewähr!]
<u>Nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte:</u>	wurden nicht bekannt
<u>Behördliche Beschränkung oder Beanstandung:</u>	angabegemäß keine
<u>Grundstücksbezogene Versicherungen:</u>	Diesbezüglich erfolgte keine Auskunft an den Sachverständigen.
<u>Energiepass:</u>	nicht vorhanden
<u>Altlastenverdachtsfläche:</u>	ja – Ein entleerter und mit Sand verfüllter Tank - 5.000 Liter und Anlagenteile sind im Boden lt. Angabe des Umweltamtes noch vorhanden.
<u>Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:</u>	Aufgrund der Außenbewertung konnte kein Zubehör festgestellt werden.

Hinweis des Sachverständigen

Der Zugang in das Gebäude bzw. auf das Grundstück wurde dem Sachverständigen durch den Eigentümer nicht gewährt.

Der Eigentümer reagierte auf die Anschreiben des Sachverständigen nicht, sodass nach Rücksprache mit dem Gericht eine Außenbewertung durchgeführt werden musste.

Zu dem anberaumten Ortsbesichtigungstermin am 23.10.2025 war der Eigentümer nicht zugegen, sodass das Objekt (Grundstück mit Bebauung) tatsächlich nur von außen gesichtet werden konnte.

Auf die Risiken einer Außenbewertung wurde der Eigentümer schriftlich vom Sachverständigen hingewiesen.

Sämtliche Informationen, welche für die Wertermittlung dieses Objektes erforderlich waren, basieren auf äußerer Einschätzung, auf Auskünften der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses und Angaben der Stadtverwaltung Delitzsch sowie dem Landratsamt Nordsachsen Fachbereich Umweltamt.

Eine Überprüfung der Flächen- und Massenangaben bzw. sämtlicher Angaben konnte aufgrund der Außenbewertung vor Ort nicht vorgenommen werden. Aus diesem Grund können die Angaben in diesem Gutachten von dem tatsächlichen Zustand abweichen.

Alle Angaben im Gutachten sind daher ohne Gewähr!

Des Weiteren sei der Hinweis gegeben, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Liquidationsobjekt handelt. Das heißt, das auf dem Grundstück befindliche Gebäude ist aufgrund des schlechten bzw. baufälligen Zustandes abzureißen.

Es wird vom Sachverständigen ausdrücklich empfohlen, das Bewertungsobjekt (Grundstück und Gebäude) vor einem eventuellen Erwerb genauestens zu besichtigen bzw. diese Tatsache hinreichend zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist jegliche Nachnutzung des Grundstücks vor einem Erwerb mit der Stadt Delitzsch abzuklären, da sich der Grundbesitz im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet und somit die Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind.

Zudem wird auf den Hinweis des Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA) verwiesen. Hiernach ist bei dem zu bewertenden Grundstück nicht von Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG auszugehen.

Gutachten
- zur Online-Veröffentlichung -

	Seite
Deckblatt	
Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
1 Allgemeine Angaben	7
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	7
1.2 Gegenstand der Wertermittlung	7
1.3 Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)	7
1.4 Qualitätsermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)	7
1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer	7
1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin	8
2 Vorbemerkungen	9
2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung	9
2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall	10
3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks	11
4 Grundstücksbeschreibung	12
4.1 Grundbuchinhalt Blatt 188	12
4.2 Tatsächliche Eigenschaften	13
4.3 Gestalt und Form	13
4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit	14
4.5 Entwicklungszustand	14
4.6 Erschließungszustand	14
4.7 Rechtliche Gegebenheiten	15
4.7.1 Rechte und Belastungen	15
4.7.2 Bauplanungsrecht	15
4.7.3 Bau- und Altlasten	17
4.7.4 Bauordnungsrecht	18
4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation	18
5 Beschreibung der Gebäudesubstanz auf Flurstück 2/1	18
5.1 Allgemeines zur Gebäudebeschreibung	18
5.2 Gebäudebeschreibung	19
5.3 Zusammenfassung	22
5.4 Flächen- und Massenangaben	23
6 Grundstücksqualität des betroffenen Flurstücks	24
6.1 Allgemeines	24
6.2 Grundstücksqualitäten im konkreten Fall	24

7	Verkehrswertermittlung	26
7.1	Auswahl und Begründung des Verfahrens	26
7.2	Liquidationsverfahren	26
7.2.1	Allgemeines	26
7.3	Bodenwertermittlung	28
7.3.1	Allgemeines	28
7.3.2	Bodenrichtwerte	29
7.3.3	Bodenwertberechnungen für das Flurstücks 2/1	30
7.3.4	Wertberücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II	31
7.4	Verkehrswert als Liquidationswert	34
7.4.1	Allgemeines zum Liquidationswert	34
7.4.2	Ermittlung der Freilegungs-, Entsorgungs- und Beräumungskosten	34
7.4.2.1	Allgemeines	34
7.4.2.2	Berechnung der Freilegungs-, Entsorgungs- und Beräumungskosten	35
7.4.3	Liquidationswertberechnung – Flst. 2/1	37
7.5	Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB	37
8	Ableitung des Verkehrswertes	38
9	Schlussbemerkung	39
10	Außenansichten des Bewertungsflurstücks 2/1	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten wurde mit Beschluss vom 11.08.2025 durch das Amtsgericht Leipzig beauftragt. Das Wertermittlungsgutachten dient nur der Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens ist nicht zulässig bzw. kann nicht empfohlen werden.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung bezieht sich auf den im Grundbuch von Spröda (GBA Eilenburg), Blatt 188, eingetragenen Grundbesitz:

Blatt 188 - BV-Nr. 1: Gemarkung Spröda, Flur 1, Flst. 2/1 zu 4.208 m²;

1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Wertermittlungsstichtag (WST) bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 23.10.2025.

1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Qualitätsermittlungsstichtag bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 23.10.2025.

1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer

Der Ortsbesichtigungstermin fand am 23.10.2025 von 10:00 – 11:00 Uhr an dem Bewertungsflurstück statt.

Die Teilnehmer waren: zeitweilig die Eigentümerin des nachbarlichen
Flurstücks 152/3
und
Herr Stoppe als bestellter Sachverständiger.

1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin

Der eingetragene Eigentümer war, trotz ordnungsgemäßer Ladung, zum anberaumten Ortsbesichtigungstermin nicht anwesend. Der Zugang in das Gebäude sowie auf das Grundstück wurde dem Sachverständigen nicht gewährt bzw. ermöglicht, sodass die Bebauung als auch das Grundstück nur von außen besichtigt werden konnten. Es handelt sich demzufolge im vorliegenden Fall um eine **Außenbewertung**. Diese Tatsache (Außenbewertung) ist durch einen potenziellen Erwerber unbedingt zu berücksichtigen, da im Gutachten auf Grund der Außenbesichtigung u. U. Abweichungen in den Massen-, Flächenangaben und in der Beschreibung der Gebäudesubstanz etc. enthalten sein können bzw. nicht auszuschließen sind.

Das aufstehende Gebäude war zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich in einem abrissreifen bzw. baufälligen Zustand.

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen, da sie kein Bestandteil von Verkehrswertgutachten sind. Jedoch ist das Flurstück nach Auskunft des Landratsamtes Nordsachsen Umweltamt im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Somit ist von einer Altlastenfreiheit im bodenschutzrechtlichen Sinne (§ 9 in Verbindung mit § 2 (6) BBSchG) nicht auszugehen.

2 Vorbemerkungen

2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung

In der Verkehrswertermittlung werden die Wege zur Ermittlung des Verkehrswertes über die einzelnen Wertermittlungsverfahren aufgezeigt und im jeweils zu erstellenden Verkehrswertgutachten dargestellt.

Hierzu wurde mit der Rahmengesetzgebung (BauGB §§ 192-199) zur Wertermittlung und deren Ausführung die ImmoWertV2021 erlassen.

In den §§ 6 - 11 der ImmoWertV2021 sind die Grundzüge zur Ermittlung des Verkehrswertes geregelt. Dort wird bestimmt, dass zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV2021) bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind.

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 - 45 der ImmoWertV2021 geregelt. Aus dem(n) Ergebnis(sen) der herangezogenen Verfahren und deren Würdigung bezüglich ihrer Aussagefähigkeit ist dann unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert zu bemessen.

Hinweis zum Grundsatz der Modellkonformität:

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (§ 10 ImmoWertV2021).

Der Verkehrswert (auch der Gemeine Wert, der Marktwert, der Zeitwert) ist ein geschätzter Wert für Gegenstände.

Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes erzielt werden würde. Hierbei müssen alle Markteinflüsse berücksichtigt werden. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Größe oder die Käuferschicht. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkaufspreise, Gefälligkeitspreise, Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

“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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall

Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall, wie es die übliche Praxis ist, geschätzt. Um keine übertriebene Exaktheit vorzutäuschen, wird in den nachfolgenden Berechnungen auch in üblicher Weise gerundet.

Feststellungen und Aussagen werden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.

Das Verkehrswertgutachten (als Onlinegutachten) ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

Es handelt sich bei dem beauftragten Verkehrswertgutachten auch nicht um ein Bauschadensgutachten, in welchem die etwaigen Bauschäden bzw. -mängel detailliert beschrieben werden müssen. Eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und wäre ggf. gesondert zu beauftragen.

Das Onlinegutachten dient ausschließlich der Veröffentlichung im Internet.

Um den Datenschutz- und Urheberrechtsschutz zu gewährleisten, wurde dieses beauftragte Onlinegutachten für die Veröffentlichung im Internet unter Beachtung verschiedener Sicherheitsstandards und Vorgaben des Amtsgerichtes erstellt und anonymisiert.

Dieses Onlinegutachten ist demnach nicht gleichzusetzen mit einem schriftlich erstellten Vollgutachten.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Gutachten verwendeten Flächen- bzw. Massenangaben sowie die Freilegungskosten nur für diese Wertermittlung erstellt sind. So können beispielsweise die später ermittelten Freilegungskosten von den gemäß Berechnung im Gutachten unterstellten Freilegungskosten erheblich abweichen.

Eine anderweitige Verwendung jeglicher Werte bzw. Angaben aus dem Gutachten ist daher nicht zulässig.

3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks

Das Bewertungsflurstück befindet sich im Außenbereich der - Großen Kreisstadt Delitzsch in der Nähe zum Ortsteil Spröda – in der Gemarkung Spröda (Außenbereich gemäß § 35 BauGB).

Zur Stadt Delitzsch gehören die Ortsteile Schenkenberg, Döbernitz, Laue, Beerendorf, Beerendorf-Ost, Poßdorf, Rödgen, Storkwitz, Brodau, Selben, Zschepfen, **Spröda** und Benndorf.

Delitzsch ist eine gepflegte Ortschaft im Bundesland Sachsen und liegt ca. 25 Kilometer von Leipzig und ca. 30 Kilometer von Halle entfernt.

Die Autobahnanschlussstelle Wiedemar A9 (15) in Richtung Berlin bzw. München befindet sich in ca. 16 Kilometern.

Ca. 19 Kilometer von der Kreisstadt Delitzsch entfernt ist die Autobahn A14 Leipzig/Seehausen in Richtung Dresden bzw. Magdeburg angeschlossen.

In der Nähe der A14 ist auch das neue BMW-Werk in Leipzig/Seehausen angesiedelt. Von Spröda erreicht man in ca. 20 Autominuten das neue Messegelände und in ca. 25 Autominuten den Flughafen Leipzig-Halle.

Nördlich von Delitzsch liegt das Naherholungsgebiet Goitzsche und 20 Kilometer östlich das große Wald- und Kurgelände Dübener Heide.

Mit den Ortsteilen von Delitzsch beträgt Die Gesamteinwohnerzahl von Delitzsch mit seinen Ortsteilen beträgt rd. 26.000 (Stand: 06/2025).

Das zu bewertende Flurstück 2/1 befindet sich in der Nähe des Ortsteils Spröda im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Es handelt sich um ein Teil eines ehemaligen zu DDR-Zeiten genutzten Landwirtschaftsbetriebes mit Kartoffellagerhalle und ehemaliger Tankstelle.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchinhalt Blatt 188

Die nachfolgenden Angaben sind hier lediglich gekürzt, sinngemäß und anonymisiert gemäß den vorgegebenen Sicherheitsstandards wiedergegeben:

sinngemäße und gekürzte Eintragungen im Grundbuch Blatt 188:

Im **Bestandsverzeichnis** sind eingetragen:

unter lfd. Nummer 1: **Flur 1, Flst. 2/1 zu 4.208 m²**
Gebäude- und Freifläche

In **Abteilung I** des Grundbuchs ist als Eigentümer

unter lfd. Nr. 1 *****

Auflassung vom 08.02.1996, eingetragen am 09.10.1996.

In **Abteilung II** des Grundbuches sind eingetragen:

unter lfd. Nummer 1

Der Besitzer hat einen Fußweg über den Plan vom Fahrwege nach der Windmühle in der Breite von einer Ruthe und zwar in der bisher bestandenen Weise zum Besten des Windmühlenbesitzers zu dulden; auf Grund der Verhandlung vom 29.07.1858 eingetragen auf Verfügung vom 18.03.1859; inhaltsgetreu übertragen am 21.11.1911; nach Blatt 145 mit übertragen am 21.11.1911; nach Blatt 145 mit übertragen am 05.10.1981; von Blatt 29 hierher übertragen am 11.03.1993.

unter lfd. Nummer 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht Spröda-Poßdorf) für *****; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 04.05.2009 (Reg.-Nr. 14_0531.73-236 nach § 9 Abs. 5 GBerG i. v. m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 15.05.2009.

unter lfd. Nummer 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 92/25); eingetragen am 23.04.2025.

Die **Abteilung III** ist für die Wertermittlung in diesem konkreten Fall nicht von Bedeutung. Eventuelle Eintragungen bleiben demzufolge für die Wertermittlung unberücksichtigt.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

<u>Ort und Einwohner:</u>	Delitzsch mit Ortsteilen ca. 26.000 Einwohner, [Stand: 06/2025]
<u>Bundesland:</u>	Sachsen
<u>Verkehrslage/Entfernungen:</u>	Das Bewertungsflurstück liegt in der Nähe des Orts- teils Spröda in der Gemarkung Spröda. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in ausreichender Anzahl in Delitzsch. Delitzsch ist durch den ÖPNV mit mehreren Bus- und Bahnlinien an die umliegenden Ortschaften angeschlossen.
<u>Wohn- bzw. Geschäftslage:</u>	Das zu bewertende Flurstück ist im Flächennut- zungsplan als Außenbereichsfläche deklariert, sodass eine wohnbauliche Nutzung auszuschließen ist.
<u>Immissionen/Emissionen:</u>	Die Immissionen bzw. Emissionen in der Umgebung sind im Normalbereich einzustufen.
<u>Topografische Grundstückslage:</u>	Das Flurstück liegt zu den angrenzenden Straßen größtenteils eben.
<u>Lagebeurteilung:</u>	Das Umfeld besteht hauptsächlich aus landwirt- schaftlich geprägten Außenbereichsflächen.

4.3 Gestalt und Form

<u>Grundstücksgröße:</u>	Lt. Grundbuch beträgt die Flächengröße des Flur- stücks 2/1 <u>4.208 m²</u> .
<u>Bemerkung:</u>	Die Flurstückform des zu bewertenden Flurstücks ist als rechteckig bis unregelmäßig zu deklarieren.

4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

Oberflächenbeschaffenheit: Das Flurstück 2/1 ist mit einer ehemaligen zu DDR-Zeiten entstandenen Kartoffelhalle (abrissreif) und zahlreichen maroden bzw. kaputten Bau- bzw. Bürocontainer sowie z. T. betonierten Freilagerflächen bebaut. Des Weiteren befindet sich lt. Auskunft des Umweltamtes noch ein alter 5.000 Liter Tank im Erdreich.

Das zu bewertende Flurstück 2/1 ist überwiegend mit Wildwuchsflächen versehen. Zudem befinden sich auf dem Grundstück größere Mengen Müll, unreiner Bauschutt bzw. Unrat und Restmaterialien.

Bodenbeschaffenheit: Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal tragfähigen Boden. Jedoch ist der Boden vermutlich durch unsachgemäße Lagerung von Restbaustoffen und Sondermüll zusätzlich verunreinigt.

Höhenlage zur Straße: Das bebaute Flurstück 2/1 liegt zu den Straßen – B 183a und Sprödaer Straße – größtenteils eben.

Straßenfront: Die Straßenfront des Flurstücks 2/1 hat zur Sprödaer Straße eine Länge von ca. 99 Meter und zur B 183a eine Länge von ca. 38 Meter.

Straßenart: Es handelt sich um befestigte bzw. ausgebaute Straßen ohne separaten mit Gehwegbereich (im Außenbereich).

4.5 Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe: Nach Auskunft der Stadtverwaltung Delitzsch, Fachbereich Bauamt/Stadtplanung, befindet sich das Flurstück 2/1 im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

4.6 Erschließungszustand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Lt. Aussage der Eigentümerin des Nachbargrundstücks liegt derzeit keine Strom- bzw. Trinkwasserversorgung an.

Dies deckt sich mit dem nach äußerer Einschätzung vorgefundenen vernachlässigten und desolaten Grundstückszustand. Ein Abwasseranschluss besteht derzeit vermutlich auch nicht.

Lediglich eine Zufahrt ist je von beiden Straßen – Sprödaer Straße und der Bundesstraße 183a - möglich.

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Rechte und Belastungen

Mieter und Pächter
zum WST:

Das Flurstück 2/1 bzw. die Bebauung war zum Wertermittlungsstichtag seit längerer Zeit leerstehend bzw. aufgrund des desolaten Zustandes nicht wirtschaftlich nutzbar.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten nicht festgestellt werden.

Zubehörstücke
gemäß § 97 BGB:

Auf Grund der Außenbewertung konnten keine Zubehörstücke zur Ortsbesichtigung gesichtet werden. Es ist auch stark zu vermuten, dass auf Grund des baufälligen Zustandes tatsächlich kein wertrelevantes Zubehör vorhanden ist.

Offene öffentliche Lasten,
insbesondere Grundsteuer-
schulden:

Auskunftsgemäß der Stadtverwaltung Delitzsch bestehen offene Grundsteuerforderungen mit Mahngebühren in Höhe von 726,37 € zum 10.09.2025.

4.7.2 Bauplanungsrecht

Art und Maß der Bebauung/
Nutzung in der Umgebung:

Das ursprüngliche Gebäude – ehemalige Kartoffelhalle mit ehemaliger Tankstelle der LPG Schenkenberg – war Teil des **Gesamtareals eines ehemaligen zu DDR-Zeiten errichteten Landwirtschaftsbetriebes**. Dieses Gebäude ist aufgrund des abrisssreifen bzw. desolaten Zustandes seit nunmehr mehreren Jahrzehnten leerstehend bzw. wird nicht mehr wirtschaftlich genutzt. In der Umgebung bestehen vorwiegend landwirtschaftliche Außenbereichsflächen.

Bauliche Ausnutzung:

Gemäß BauNVO ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten.

Bauplanungsrecht:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Delitzsch, Fachbereich – Bauamt/Stadtplanung –, befindet sich das Flurstück 2/1 im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das aufstehende abrisssreife Gebäude (ehemalige Kartoffelhalle) weist nach äußerer Einschätzung einen Überbau auf das nachbarliche Flurstück 152/3 auf. Ein Großteil des abrisssreifen Gebäudes (ehemalige Kartoffelhalle) steht jedoch auf dem Bewertungsflurstück 2/1 und ist somit dem Bewertungsflurstück 2/1 auch zuzuordnen.

Vorhandene Nutzung:

Das zu bewertende Flurstück 2/1 kann aufgrund des desolaten bzw. baufälligen Zustandes des Gebäudes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wirtschaftlich genutzt werden.

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der – Unteren Denkmalschutzbehörde – sind derzeit keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen erfasst.

Denkmalpflegerische Belange des Umgebungsschutzes bestehen derzeit nicht.

Das Flurstück befindet sich nicht innerhalb eines derzeit bekannten archäologischen Relevanzgebietes.

Bei Baumaßnahmen mit Erdarbeiten etc. ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu den archäologischen Belangen einzuholen.

4.7.3 Bau- und Altlasten

Öffentliche Baulasten: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Delitzsch, per 09.09.2025, sind für das Bewertungsflurstück *keine Baulasten* eingetragen.

Altlasten:

Das Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt, erteilte mit Schreiben vom 03.11.2025 sinngemäß folgende Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA):

...Bezug nehmend auf Ihren Antrag vom 1. September 2025 möchten wir Ihnen mitteilen, dass auf dem hier angefragten Flurstück folgender Altstandort im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert ist:

Altstandort „Tankstelle ehem. LPG Schenkenberg“ in Spröda

Altlastenkennziffer: 74 200 121

Mittelpunktkoordinaten: Ostwert: 32 19 78 Nordwert: 57 13 913

Nach uns vorliegenden Unterlagen (Historische Erkundung, 1997) besteht folgender Untersuchungsstand/Handlungsbedarf: Nach dem 2. Weltkrieg war auf dem Gelände die LPG „Neuer Weg“ Spröda tätig und errichtete ca. 1960 eine Betriebstankstelle auf dem Gelände und betrieb diese bis ca. 1979. Der Rückbau der oberirdischen Anlagenteile erfolgte 1980. Der entleerte und mit Sand verfüllte Tank (5.000 l DK) sowie die unterirdischen Anlagenteile verblieben. Im Zuge von geplanten Baumaßnahmen ist im Vorfeld der noch im Erdboden befindliche Tank zu lokalisieren, zu bergen und fachgerecht zu entsorgen. Diese Maßnahme hat unter fachgutachterlicher Baubegleitung zu erfolgen und ist vollständig zu dokumentieren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit **nicht** von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden.

Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen/Erdarbeiten über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten, Abfall...) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen.

Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Abschließend möchten wir Sie darauf hinweisen, dass das Sächsische Altlastenkataster fortlaufenden Ergänzungen unterliegt und somit für die Aktualität und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernommen wird. ...

4.7.4 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht: Eine aktuelle Bau- bzw. Abrissgenehmigung lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Beitrags- und abgabenrechtliche Situation: Inwieweit sonstige Beträge bzw. Abgaben an die Stadt getätigt werden müssen, ist im Vorfeld eines Erwerbes unbedingt mit der Stadt abzuklären.

5 Beschreibung der Gebäudesubstanz auf Flurstück 2/1

5.1 Allgemeines zur Gebäudebeschreibung

Das Gebäude und die Außenanlagen werden *nur* insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Erkenntnissen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung.

Die nachfolgenden Angaben beruhen im Wesentlichen nach äußerer Begutachtung der baulichen Gegebenheiten.

Lt. Auskunft der Stadtverwaltung Delitzsch liegen derzeit keine verwertbaren Bauunterlagen vor. So stützt sich die nachfolgende Beschreibung vorwiegend nach der vor Ort festgestellten äußeren Einschätzung bzw. Begutachtung der Baubsubstanz.

Auf Grund der spärlichen Informationsquellen können die im Gutachten erwähnten Angaben vom tatsächlichen Zustand abweichen. Die erwähnten Angaben der Gebäudesubstanz auf dem Grundstück sind daher ohne Gewähr und im Vorfeld eines Grundstückserwerbes zu prüfen.

5.2 Gebäudebeschreibung



Blick auf die abrisssreife ehemalige Kartoffelhalle auf Flst. 2/1

Kurzbeschreibung der baulichen Anlagen nach **äußerer Begutachtung**:

Das in Teilflächen bebaute Flurstück 2/1 ist Teil eines ehemaligen zu DDR-Zeiten geführten Landwirtschaftsbetriebes.

Das auf dem Bewertungsflurstück stehende Gebäude ist mit der abrisssreifen ehemaligen zu DDR-Zeiten errichteten Kartoffelhalle bebaut.

Das nunmehr abrisssreife Gebäude, welches mit Vandalismus- und massiven Bauschäden behaftet ist, ist somit seit mehreren Jahren dem Verfall preisgegeben.

Das in DDR-typischer Bauweise errichtete Gebäude wurde ca. in den 1960er Jahren gebaut (Angabe ohne Gewähr).

Der massive Baukörper ist aus Hohlblocksteinen in DDR-typischer Bauweise gemauert. Die Verkleidung der Außenwände erfolgte nach äußerer Inaugenscheinnahme mit großformatigen Planasbest bzw. Eternitplatten. Die Dacheindeckung erfolgte ebenfalls mit großformatigen Wellasbestplatten.

Eine wirtschaftliche Nutzung ist derzeit aufgrund der ursprünglich angedachten Nutzung (Kartoffellager) und des schlechten Bauzustandes bzw. des abrisssreifen Zustandes nicht möglich.

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Die nachfolgende Beschreibung des Gebäudes soll nicht über den tatsächlichen maroden bzw. desolaten Zustand des Gebäudes hinwegtäuschen, vielmehr soll die nachfolgende Beschreibung bei der Ermittlung der Abbruchkosten behilflich sein. Es wird demzufolge nicht nochmals auf den Bauzustand der einzelnen Bauteile eingegangen.

Des Weiteren muss deutlich gesagt werden, dass die nachfolgenden Angaben nur durch die äußere Betrachtung des Gebäudes entstanden sind und ein erheblicher Teil (Innenbereiche) der Bebauung durch den Sachverständigen, wie im Vorfeld erwähnt, nicht eingesehen werden konnte.

Es ist demnach nicht auszuschließen, dass in den nachfolgenden Beschreibungen der Bebauung Ungenauigkeiten und Unvollständigkeiten auftreten bzw. die Beschreibung vom tatsächlichen Zustand abweicht.

Konstruktionsart:

- massiv in Mischmauerwerk und Betonfertigteile (DDR-Standard) mit Planasbest- bzw. Eternitverkleidung

Fundamente/Bodenplatte:

- vermutlich Streifenfundamente aus Beton bzw. Stahlbeton gemäß Baujahr

Außenwände:

- größtenteils Hohlblockstein und Ziegelmauerwerk mit Planasbest- bzw. Eternitverkleidung

Innenwände:

Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.

Fußböden:

Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.

Fenster:

Augenscheinlich besitzen die Gebäude keine funktionstüchtigen Fenster mehr.

Türen:

Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.

Dachkonstruktion:

Es handelt sich um Holzdachkonstruktionen mit großformatiger Wellasbesteindeckung.

Besondere Bauteile:

Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.

Technische Ausstattung / Installation

Elektroinstallation: *Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.
Vermutlich liegt jedoch keine funktionstüchtige Ausstattung mehr vor.*

Sanitärinstallation: *Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.
Vermutlich liegt jedoch keine funktionstüchtige Ausstattung mehr vor.*

(Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen aufgrund der Außenbesichtigung keine Funktionsprüfung sämtlicher technischer Einrichtungen durchgeführt werden konnte.)

Zustand und Nutzbarkeit

Bauschäden und -mängel: Die auf dem Grundstück befindliche Altbausubstanz ist in einem desolaten, völlig vernachlässigten bzw. abrisssreifen Zustand, sodass in diesem konkreten Fall nur ein Abriss der Gebäudesubstanz zu empfehlen ist. Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Beschreibung der Baumängel bzw. -schäden verzichtet.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand der Gebäudesubstanz kann augenscheinlich als sehr schlecht bzw. als abrisssreif bezeichnet werden.
Eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäudesubstanz ist aufgrund des abrisssreifen bzw. baufälligen Zustandes nicht möglich.

5.3 Zusammenfassung

Der vorgefundene bauliche Zustand der Gebäudesubstanz kann nach äußerer Einschätzung als sehr schlecht bzw. als abrissreif bezeichnet werden.

Die Gebäudesubstanz weist augenscheinlich von außen betrachtet einen desolaten bzw. völlig vernachlässigten Zustand auf, sodass in diesem Fall ein Abriss der Gebäudesubstanz zu empfehlen ist. Zu beachten ist hierbei, dass ein, wie zu DDR-Zeiten üblich, nicht unerheblicher Anteil an Asbestmaterialien verbaut worden ist.

Bei den Abrissarbeiten ist unbedingt zu berücksichtigen, dass in diesem konkreten Fall ein sehr hoher Anteil an unreinem Bauschutt, an Sondermüll (Wellasbestplatten, Bitumenschweißbahnen etc.) und an verunreinigten Restmaterialien verbaut und/oder gelagert worden sind. Zudem ist bei dem Grundstück nicht von Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBschG auszugehen.

Eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** der Gebäudesubstanz ist aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen und Darstellungen nicht mehr gegeben, sodass in diesem konkreten Fall eine Freilegung (Abriss des Gebäudes) erfolgen müsste, um den Boden wieder anderweitig nutzen zu können.

Inwieweit eine zukünftige anderweitige Bebauung des Grundstücks nach Abriss der vorhandenen Bebauung möglich ist, ist im Vorfeld eines Erwerbs des Grundstücks unbedingt mit der zuständigen Baubehörde abzuklären, da sich das zu bewertende Grundstück derzeit im planungsrechtlichen Sinne im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet.

5.4 Flächen- und Massenangaben

Die Kubatur bzw. Nutzfläche des Gebäudes konnte vom Sachverständigen nur grob bzw. überschlägig ermittelt werden, da der Zugang auf das Grundstück bzw. zum und in das Gebäude nicht möglich war.

Die verwendeten Maße sind deshalb als Grobmaße zu betrachten und für die Berechnung als ausreichend anzusehen, da sie lediglich zur überschlägigen Ermittlung der Abriss- Entsorgungskosten herangezogen werden.

Die angegebenen Maße bzw. die Kubatur der Gebäude sind deshalb nur für dieses Gutachten angedacht.

ehemalige Nutzflächen im Gebäude:

- überschlägige Nutzfläche im Gebäude :

EG	12,65 x 40,20	[m]	=	508,53 m ²
	abzüglich Wände			
	zu ca. 10 %			(-) 50,85 m ²
				<u>457,68 m²</u>
				rd. 460,00 m ²

Die überschlägige Nutzfläche des Gebäudes (ehemalige Kartoffelhalle) betrug demnach rd. 460 m²*.

Berechnung umbauter Raum des Gebäudes

Gebäude:

EG -Lagerbereich:	ca. 40,20 x 12,65 x 6,50	[m]	=	3.305,45 m ³
Dachbereich:	ca. (40,20 x 12,65 x 2,80) x ½[m]		=	<u>711,94 m³</u>
				<u>4.017,39 m³</u>
Fundamente im Erdreich:	ca. (2 x 40,20 + 2 x 12,65) x 1,20 x 0,5	[m]	=	<u>63,42 m³</u>
				4.080,81 m ³
				rd. <u>4.100,00 m³</u>

Der umbaute Raum des abrisssreifen Gebäudes beträgt demnach rd. 4.100 m³* Sondermüll und Restmaterialien auf dem Grundstück.

* Die hier aufgeführten Flächen- und Massenangaben sind lediglich grob überschlägig Angaben, welche einer Schwankungsbreite um bis 10 % unterliegen können. Die Angaben sind daher ausschließlich zur Verwendung in diesem Gutachten angedacht. Eine anderweitige Verwendung der Angaben ist ausdrücklich nicht zu empfehlen bzw. nicht gestattet.

6 Grundstücksqualität des betroffenen Flurstücks

6.1 Allgemeines

Zur Feststellung der Grundstücksqualität gemäß ImmoWertV2021 wurden beim zuständigen Bauamt der Stadt Delitzsch Informationen über Stand und Entwicklung der Infrastruktur und der Planungsabsichten im Stadtgebiet allgemein und speziell im Bereich der Bewertungsflurstücke eingeholt.

So erfolgten insbesondere die Prüfung der Eintragung des betroffenen Flurstücks im Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt des Qualitätsermittlungsstichtages sowie der Lage des Flurstücks im Innen- bzw. Außenbereich.

Es soll nun im Folgenden geprüft werden, welche Grundstücksqualität dem zu bewertenden Flurstück zum Qualitätsermittlungs- bzw. Wertermittlungsstichtag zuzuordnen ist.

6.2 Grundstücksqualitäten im konkreten Fall

Flst. 2/1

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Delitzsch, Fachbereich – Bauordnung/ Stadtplanung –, befindet sich das Flurstück 2/1 im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt.

Im konkreten Fall lt. Auskunft:

Am 11.04.1994 wurde für das bezeichnete Grundstück der „V/E-Plan Umnutzung des landwirtschaftlichen Betriebsgrundstückes in Spröda, Flur 1, Flurstück 2/1“ durch die damals noch unabhängige Gemeinde Spröda aufgestellt. Durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollte die planungsrechtliche Grundlage zur Abstellung und Zwischenlagerung von Material- und Bürocontainern für Baustelleneinrichtungen durch die Firma*****geschaffen werden. Da der Vorhabenträger im Verlaufe des Verfahrens jedoch Insolvenz anmeldete und kein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden konnte, hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch (Spröda wurde zwischenzeitlich eingemeindet) den damaligen Aufstellungsbeschluss mit Beschluss vom 28.09.2017 aufgehoben. Eine Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses erfolgte dann im Amtsblatt vom 14.10.2017.

Folglich befindet sich das zur Rede stehend Grundstück nicht (mehr) im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen oder rechtskräftigen Bebauungsplanes. Stattdessen ist es planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich beurteilt sich nach § 35 BauGB. Im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und Privilegierungstatbestände nach § 35 Abs. 1, Nr. 1 bis 8 erfüllt sind. Ferner können Vorhaben unter Beachtung der § 35 Abs. 2 und § 35 Abs. 2 und § 35 Abs. 4 BauGB zulässig sein.

Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Delitzsch stellt im Bereich des Grundstückes eine „Fläche für Landwirtschaft“ dar.

Lage im Geltungsbereich von Satzungen oder Sanierungsgebieten:

Das Grundstück befindet sich weder im Bereich der Gestaltungssatzung der Großen Kreisstadt Delitzsch noch im Geltungsbereich von Sanierungs- oder Stadtbaugebieten. Ferner befinden sich in der Umgebung des Grundstückes keine Denkmale.

Im konkreten Fall bedeutet dies, es handelt sich **nicht** um baureifes Land, sondern nach tatsächlicher Qualität vor Ort um Flächen der Landwirtschaft.

Fazit:

Unter Grundlage der vorangegangenen Erörterung bzw. Auskünfte der Fachbehörden ergibt sich damit für das Flurstück zum Wertermittlungsstichtag folgende Grundstücksqualität:

Flurstück	Grundstücksqualität
2/1	Landwirtschaftsfläche bzw. Bau- landflächen der Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 35 BauGB

7 Verkehrswertermittlung

7.1 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte (Abrissobjekte) mithilfe des Liquidationswertverfahren (*Break Down Method*) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für derartige Grundstücke (Abrissobjekte) keine Ertragsfähigkeit aufgrund der abbruchreifen Bausubstanz zu erwarten ist.

Das Vergleichswertverfahren kann auf Grund nicht hinreichender Vergleichbarkeit zu anderen Grundstücken mit abrissreifer Bebauung bzw. auf Grund des Fehlens von Vergleichsgrundstücken nicht durchgeführt werden.

7.2 Liquidationswertverfahren

7.2.1 Allgemeines

Das Liquidationswertverfahren (*Break Down Method*) wird in der anerkannten Fachliteratur als ein Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt. Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin (z. B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Die Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen zw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird.

Der sich daraus ergebende Vergleichswert ist nach Maßgabe der ImmoWertV2021 um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Von einer **alsbaldigen** Freilegung kann ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Die Verkehrswertermittlung geht bei Anwendung dieses Verfahrens von der **Aufgabe der bisherigen Nutzung (Liquidation)** aus, **um über eine Optimierung der verbleibenden Verwertungserlöse ggf. unter Zerlegung der Immobilie** in einzelne Teile **zum Verkehrswert zu gelangen**.

In diesem Zusammenhang spricht man von der **Zerschlagungs- bzw. Zerlegungstaxe!**

In diesem konkreten Bewertungsfall geht es um die **Abrisskosten** (Freilegungskosten) für die ertragslosen Bauwerke sowie um die **Entsorgung** weiterer **Restmaterialien** (unreiner Bauschutt, Sondermüll, Asbest, Bitumen etc.) auf dem Grundstück.

Die vorhandene Bebauung verhindert die wirtschaftliche Nutzung, d. h. sie muss erst beseitigt werden, ehe das Grundstück erneut wirtschaftlich genutzt werden kann.

Dies rechtfertigt den Abzug der Abrisskosten vom Bodenwert, der aus Vergleichswerten für entsprechend bebaubaren Land hergeleitet bzw. nach Angabe des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet wurde.

Das Vergleichswertverfahren kann auf Grund nicht hinreichender Vergleichbarkeit zu anderen Objekten bzw. auf Grund des Fehlens von Vergleichsobjekten nicht durchgeführt werden.

7.3 Bodenwertermittlung

7.3.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung (ImmowertV2021) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § § 24 - 26 i. V. mit §§ 40 – 45 ImmowertV2021). Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussende Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere können folgende Merkmale den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

- a) *Lage*, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- b) *Nutzbarkeit* nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften (z. B. GFZ)
- c) *Beschaffenheit*, wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- d) *Erschließungszustand*.

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen, vorhanden sind. Kaufpreise von konkreten Vergleichsgrundstücken sind nicht bekannt. Die bekannten Verkaufspreise ähnlicher Grundstücke sind großen Schwankungen unterworfen. Aus der Kaufpreissammlung kann man wegen des eben Gesagten nur schwer einen speziellen Vergleichswert für das hier zu bewertende Grundstück ableiten, da die Bedingungen der einzelnen Verkäufe völlig unterschiedlich sind. Deshalb konnte ein in großen Teilen identisches Grundstück nicht ermittelt werden. Insofern entfällt die Möglichkeit, den Bodenwert direkt aus Kaufpreisen von Vergleichsobjekten abzuleiten.

Es können daher auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmowertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Liegen keine konkreten Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vor, kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der ImmoWertV2021. Dort heißt es in § 40 Abs. 1 Satz 2: „*Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.*“ Bodenrichtwerte stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein so genanntes fiktives Bodenrichtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. In diesem Bodenrichtwert sind laut Angabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle auswertbaren Kaufpreise für derartige Flurstücke für den entsprechenden Bereich zusammengefasst.

7.3.2 Bodenrichtwerte

Gemäß Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Nordsachsen bzw. nach Einsicht im Internet (Online-Veröffentlichung der Bodenrichtwerte) sowie nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen die nachfolgend aufgeführten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 vor.

Folgende Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 liegen in der betroffenen Zone bzw. in den benachbarten Bodenrichtwertzonen vor:

1. **1,85 €/m²** für Fläche der Land- bzw. Forstwirtschaft

bzw.

2. **Bauland der Landwirtschaft im Außenbereich**

Hierunter fallen Bauflächen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, welche nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen.

6,00 €/m² aus einer Spanne von 1,60 €/m² bis 10,00 €/m²

Bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes wurde das Kaufgeschehen des gesamten Landkreises Nordsachsens berücksichtigt.

Begründung des Bodenwertansatzes für das Grundstück - Flst. 2/1:

Gemäß städtebaulicher Auskunft ist ein Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegenstehen, die ausreichend Erschließung gesichert ist und Privilegierungstatbestände nach § 35 Abs. 1, Nr. 1 bis 8 erfüllt sind. Ferner können Vorhaben unter Beachtung der § 35 Abs. 2 und § 35 Abs. 2 und § 35 Abs. 4 BauGB zulässig sein.

Ausgehend von der früheren Nutzung als Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes und der jetzigen tatsächlichen Nutzung der nachbarlichen Flurstücke 152/3 und 151/2 (landwirtschaftliche Betriebsgebäude), welche unmittelbar an das Bewertungsflurstück anschließen würde sich der Markt tatsächlich an Baulandflächen der Landwirtschaft im Außenbereich orientieren.

Dennoch sollte aufgrund der derzeit nicht gesicherten Erschließung des Grundstücks und der damit einhergehenden eingeschränkten Nutzung des Grundstücks als Lager- bzw. Abstellflächen der durchschnittliche Bodenwert von 6,00 €/m² durch einen Abschlag von rd. 20 % berücksichtigt werden.

Somit ergibt sich ein sachgerechter Bodenwert von **rd. 5,00 €/m²** (6,00 €/m² x 0,80 = 4,80 €/m²).

7.3.3 Bodenwertberechnungen für das Flurstücke 2/1

➤ **Flurstücke 2/1:**

Die Größe des Flurstücks 2/1 beträgt lt. Grundbuchauszug ca. 4.208 m².

Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterungen folgender Rechengang:

Flächengröße des Flst. 2/1	x	Bodenwert (ca. 80 % von 6,00 €/m ² des Durchschnittswertes in Nordsachsen)	=	Bodenwert
4.208 m ²	x	5,00 €/m ²	=	<u>21.040,00 €</u>
				<u>rd. 21.000,00 €</u>

Der unbelastete Bodenwert des **Flurstücks 2/1** beträgt rd. 21.000,00 €.

Hinweis:

Die wertmäßige Belastung durch die gemäß Grundbuch in Abt. II eingetragenen dinglichen Rechte (hier Wegerecht und Trinkwasserleitungsrecht) sind hier noch nicht berücksichtigt worden.

Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt im nachfolgenden Pkt. 7.3.4.

7.3.4 Wertberücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II

Die sogenannten **Leitungs-, Überleitungs-, Unterführungs- bzw. Untertunnelungsrechte, die Versorgungsrechte und die Geh- und Fahrtrechte sowie die Wegerechte** können grundsätzlich ebenfalls Gegenstand von Grunddienstbarkeiten sein. Es kommt hier aber im Einzelfall sehr darauf an, ob die Voraussetzungen des § 1018 BGB wirklich erfüllt sind. Eine Grunddienstbarkeit muss zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt sein. Das ist in der Regel dann nicht der Fall, wenn lediglich zugunsten einer rechtsfähigen Versorgungsgesellschaft oder Verkehrsgesellschaft Rechte zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung von derartigen Versorgungsleitungen oder Untertunnelungen oder Unterführungen eines Grundstücks eingeräumt worden sind, wie in diesem konkreten Fall unter lfd. Nummer 1 und 2 in Abt. II des Grundbuches. Es fehlt in solchen Fällen am Bezug zu einem anderen (*herrschenden*) Grundstück. Aus diesem Grund liegen dann keine Grunddienstbarkeiten im Sinne des § 1018 BGB vor, sondern beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Sinne der §§ 1090 ff. BGB.

Aus der Grundbucheintragung ist das aber in diesem konkreten Fall sofort zu erkennen, weil eben das jeweilige Recht nicht zugunsten des Eigentümers eines anderen und kataster- sowie grundbuchmäßig genau bezeichneten Grundstücks bestellt wurde, sondern ohne jeden Bezug zu einem anderen Grundstück zugunsten einer (*rechtsfähigen*) Gesellschaft oder Kommune, welche die Versorgungsleitungen usw. betreibt.

Im Einzelfall kommt es bei einer Bewertung *entscheidend* darauf an, in welcher Weise eine Grunddienstbarkeit die Nutzbarkeit eines dienenden Grundstücks einschränkt und welche Teilflächen des dienenden Grundstücks davon betroffen sind. Es ist auch nachvollziehbar, dass eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit von Teilflächen des Grundstücks die nicht betroffenen Restflächen unbeeinträchtigt lässt und deshalb – *zumindest grundsätzlich* – auch ihre Grundstücksqualität nicht berührt. Das Flurstück 2/1 betreffend sind unter lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuches eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) und unter lfd. Nr. 3 in Abt. II des Grundbuches eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) eingetragen.

Beide gilt es nun wertmäßig zu berücksichtigen.

Diese Eintragungen in Abt. II unter lfd. 1 und 3 wurden durch den Sachverständigen beim zuständigen Grundbuchamt in Eilenburg am 21.10.2025 eingesehen.

Im Nachfolgenden sind die Bewilligungen bzw. Eintragungen nur gekürzt wiedergegeben, um das Gutachten nicht zu überfrachten. Ein Erwerber hat aber die Möglichkeit den kompletten Textteil der urkundlichen Bewilligungen beim Grundbuchamt vor einem Erwerb einzusehen.

Folgende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind für das Flst. 2/1 gegeben:

unter lfd. Nummer 1

Der Besitzer hat einen Fußweg über den Plan vom Fahrwege nach der Windmühle in der Breite von einer Ruthe und zwar in der bisher bestandenen Weise zum Besten des Windmühlenbesitzers zu dulden; auf Grund der Verhandlung vom 29.07.1858 eingetragen auf Verfügung vom 18.03.1859; inhaltsgetreu übertragen am 21.11.1911; nach Blatt 145 mit übertragen am 21.11.1911; nach Blatt 145 mit übertragen am 05.10.1981; von Blatt 29 hierher übertragen am 11.03.1993.

Wertberücksichtigung im konkreten Fall:

Aufgrund der Eintragung im Grundbuch ist erkennbar, dass diese Eintragung aus dem Jahre 1858 stammt und der damaligen Grundstückssituation dienen sollte. Nach erfolgter Recherche im Grundbuch konnte festgestellt werden, dass sich die besagte Windmühle bereits ca. 1970 abgerissen worden ist und somit der Sinn des Wegerechtes (Erreichen der Windmühle) nicht mehr gegeben ist. Des Weiteren wurden die Flurstücke im Bereich der ehemaligen Windmühle zwischenzeitlich neu eingemessen, sodass das besagte Wegerecht nunmehr als Fläche dem begünstigten Flurstück 152/3 zugeordnet worden ist. Dies ist auf der jetzigen Flurkarte zu erkennen. Ein Wegerecht ist somit obsolet.

Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt demnach für diese Eintragung im konkreten Fall nicht.

unter lfd. Nummer 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht Spröda-Poßdorf) für *****; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 04.05.2009 (Reg.-Nr. 14_0531.73-236 nach § 9 Abs. 5 GBerG i. v. m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 15.05.2009.

Wertberücksichtigung:

Laut Beschreibungen in der Grundakte im Grundbuchamt in der jeweiligen Bewilligung beträgt die betroffene Fläche (Schutzstreifen am Rand des Flurstücks rd. 317 m².

Dieser Flächenbereich liegt unmittelbar am Straßenrand des Flurstücks und ist somit gut von der Straße erreichbar, ohne das Flurstück 2/1 zu queren.

Somit ist der restliche Grundstücksbereich lediglich unwesentlich eingeschränkt nutzbar.

Diese Eintragungen gilt es nun wertmäßig zu berücksichtigen.

Zuerst ist die Nutzungseinschränkung zu bewerten. Sie wird in der Literatur verschieden eingestuft. Dabei beziehen sich die Angaben der prozentualen Wertminderung in einigen Fällen auf die Gesamtfläche des Grundstücks und in anderen Fällen auf die belastete Fläche.

In der nachfolgenden Tabelle wird die allgemein übliche Wertminderung als Prozentsatz vom Bodenwert der **belasteten Fläche** wie folgt beschrieben:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit	10-30%	10-20%
teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	30-70%	20-55%
starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	70-80%	55-80%

Folgende Angaben konnten vor Ort am 21.10.2025 entnommen werden:

Gemäß technischer Beschreibungen in der Grundakte betrifft dies in etwa eine Fläche auf dem Grundstück (unmittelbar an der Sprödaer Straße) von rd. 317 m².

Somit wäre im konkreten Fall eine Fläche von ca. 317 m² von der eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit betroffen.

Auf Grund der geringen in Anspruch genommenen Fläche sowie der Randlage ist der Grad der Beeinträchtigung im konkreten Fall als „unwesentliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit“ einzuschätzen.

Auf Grund dieses Beeinträchtigungsgrades hinsichtlich der unwesentlich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit beträgt die Wertminderung im konkreten Fall ca. 20 % der betroffenen Fläche des Bodenwertes/m².

Somit ergibt sich folgender Rechengang:

$$317 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 317,00 \text{ €} =$$

rd. 320,00 €

Der Wertansatz für die in Abt. II unter lfd., Nr. 3 des Grundbuches eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit beträgt somit rd. 320,00 €.

7.4 Verkehrswert als Liquidationswert

Die nachfolgende Liquidationswertberechnung wird unter Annahme des kompletten Abrisses des Gebäudes auf dem Grundstück durchgeführt.

7.4.1 Allgemeines zum Liquidationswert

Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruch-, Entsorgungs- und Beräumungskosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

7.4.2 Ermittlung der Freilegungs-, Entsorgungs- und Beräumungskosten

7.4.2.1 Allgemeines

Freilegungskosten

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass Objekte mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringwertiger sind.

Deshalb schreibt die ImmoWertV2021 vor, dass der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern ist.

Es handelt sich hierbei um die **Freilegungskosten** bzw. um die Kosten der Freimachung (vgl. Nr. 1.3 DIN 276). Hierzu gehören insbesondere die Abbruchkosten. Es dürfen nur die **gewöhnlichen Kosten der Freilegung** angesetzt werden.

Als Freilegungskosten werden die Kosten definiert, die entstehen durch:

- Sicherung der zum Abbruch bestimmten baulichen Substanzen,
- Planung der Technologie des Abbruchverlaufs,
- Erhaltung der Standsicherheit der angrenzenden Gebäudeteile,
- Abbruch der Gebäudesubstanz auf den betroffenen Teilflächen,
- Trennung der Abbruchmaterialien in recyclebare und nicht recyclebare Bestandteile,
- Abtransport und Deponierung bzw. Wiederverwertung der Abbruchmaterialien incl. Verwertung und Beseitigungsnachweisführung gemäß der geltenden Nachweisverordnung,
- Sicherung der Hausanschlüsse bzw. der Ver- und Entsorgungsleitungen.

7.4.2.2 Berechnung der Freilegungs-, Entsorgungs- und Beräumungskosten

Zur Ermittlung der Freilegungskosten wird auf die Aussage von Fachfirmen und auf die in der Fachliteratur für Bewertungssachverständige geführten pauschalieren Kostenangaben für Abbrucharbeiten zurückgegriffen.

Gemäß Fachliteratur und Aussagen von Fachfirmen liegen die Freilegungskosten für derartige Bebauungen in einer Spanne zwischen 12,00 €/m³ und 30,00 €/m³ **umbauten Raum**.

Als angemessen erscheint bei der vorliegenden Gebäudeanordnung sowie des größtenteils unreinen Bauschutts sowie dem Verbau von Asbest ein Wert von ca. 30,00 €/m³ für das Gebäude.

Für die Entsorgung des gemäß SALKA ausgewiesenen im Erdreich befindlichen 5.000 Liter Dieseltanks mit Anlagenteile der ehemaligen LPG-Tankstelle werden weitere 75.000,00 € zum Ansatz gebracht.

Für die Müllbeseitigung bzw. Beräumung des Unrats sowie Sondermüllentsorgung auf dem Flurstück 2/1 werden nochmals rd. 25.000,00 € zum Ansatz gebracht.

Gemäß Kubaturermittlung unter Punkt 5.4 beträgt die Gesamtkubatur der Gebäudesubstanz rd. 4.100 m³.

Somit ergibt sich folgender Rechengang für das Flst. 2/1:

Gebäudesubstanz:	30,00 €/m ³ x 4.100,00 m ³	= 123.000,00 €
Bergung u. Entsorgung 5.000 Liter Tank mit Anlagenteile	1. psch.	= 75.000,00 €
Beräumung des Unrats sowie Sondermüllentsorgung	1. psch.	= <u>25.000,00 €</u>
		<u>223.000,00 €</u>

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gebäudestruktur und des Zustands des Gebäudes sowie des Grundstücks erachtet der Sachverständige einen pauschalieren Wert der Freilegungs- bzw. Entsorgungskosten von rd. 223.000,00 € für das Flurstück 2/1 für angemessen.

- **Die Freilegungskosten für das Bewertungsgrundstück Flst. 2/1 belaufen sich demnach auf ca. 223.000,00 € (Aufgrund der Außenbesichtigung ohne Gewähr).**

Als Hinweis sei hier angemerkt, dass die hier zum Ansatz gebrachten Freilegungs-, Beräumungs- und Entsorgungskosten nur für die Berechnung im Gutachten zu verwenden und ausschließlich als Modellgröße für das gewählte Rechenmodell in diesem Gutachten zu verstehen sind.

Die eventuell tatsächlich zu erwartenden Freilegungs-, Beräumungs- und Entsorgungskosten können von den hier zum Ansatz gebrachten Freilegungskosten deutlich abweichen.

Die hier angegebene Größenordnung kann im konkreten Fall nur grob überschlägig sein, da dem Sachverständigen keinerlei Zugang auf das Grundstück gewährt wurde. Somit können die hier zum Ansatz gebrachten Freilegungs- bzw. Entsorgungskosten deutliche von den vorab pauschal angegebenen Kosten abweichen bzw. sich noch erhöhen.

Vor einem Erwerb des Grundstücks sind die Freilegungs- bzw. Entsorgungskosten durch Angebotseinholung von Fachfirmen zu ermitteln bzw. zu überprüfen und ggf. zu berücksichtigen.

7.4.3 Liquidationswertberechnung – Flst. 2/1

Für das Bewertungsflurstück 2/1 ergibt sich der Liquidationswert demnach aus dem Bodenwert abzüglich der pauschalierten Freilegungskosten.

Bodenwert [Flst. 2/1]	(-)	Freilegungs-, Beräumungs- Entsorgungskosten	=	Liquidationswert
21.000,00 €	(-)	223.000,00 €	=	<u>(-) 202.000,00 €</u>

▪ **Der Liquidationswert des Flurstücks 2/1 beträgt rd. (-) 202.000,00 €.**

7.5 Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB

Der Wert des Zubehörs, auf das sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Zubehör gemäß § 97 BGB bzw. § 20 ZVG sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

Auf dem Bewertungsgrundstück konnte aufgrund der Außenbewertung kein wertrelevantes Zubehör gemäß § 97 BGB gesichtet werden.

8 Ableitung des Verkehrswerts

Aus dem Liquidationswert ist es nun möglich, den Verkehrswert für das zu bewertende Flurstück 2/1 abzuleiten.

Der Liquidationswert des Grundstücks - Flst. 2/1 - beträgt:

(-) 202.000,00 €

Ableitung des Verkehrswertes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Liquidationsgrundstück. Das heißt, das abrisssreife Gebäude ist erst zu entfernen, um das Grundstück wieder wirtschaftlich nutzen zu können.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt demnach aus dem Liquidationswert.

Für das zu bewertende Flurstück 2/1 wurde im Falle der Liquidationswertberechnung - kein positiver Liquidationswert ermittelt.

Da ein Grundstück mit negativem Liquidationswert am Grundstücksmarkt nicht teilnehmen kann, ist in diesem speziellen Fall ein symbolischer Grundstückswert von einem Euro festzulegen.

→ Verkehrswert: 1,00 €

Der **Verkehrswert** für das Grundstück - Flurstück 2/1
in 04509 Delitzsch OT Spröda – –

Grundbesitz von Spröda (GBA Eilenburg), Blatt 188,
BV-Nr. 1, Flst. 2/1 zu 4.208 m².

wird zum Wertermittlungstichtag - 23.10.2025 - mit

1,00 €

(in Worten: ein 00/100 Euro)

geschätzt.

9 Schlussbemerkung

Es wird hiermit nochmals darauf hingewiesen, dass eine wirtschaftliche Nutzung – des Flurstücks 2/1 – zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gegeben ist und dass eine wirtschaftliche Nutzung dieses Grundstücks ggf. erst nach Freilegung, Beräumung bzw. Entsorgung der Restmaterialien auf diesem Grundstück erfolgen kann.

Des Weiteren ist bei dem zu bewertende Grundstück (Flst. 2/1) gemäß Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) **nicht** von Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG auszugehen.

Im Gutachten wurden für das Grundstück (Flst. 2/1) der Liquidationswert unter Annahme des Gebäudeabrisses, Beräumung und Entsorgung der Restmaterialien sowie die Altlastenbeseitigung ermittelt. Aber auch dieser Liquidationswert war negativ, sodass der derzeitige Verkehrswert des Grundstücks (Flst. 2/1) als *symbolischer Grundstückswert mit einem Euro* festzulegen ist.

Die Kosten für die Freilegung, Beräumung und Entsorgung der Restmaterialien sowie Altlastenbeseitigung auf dem Flurstück wurden nach üblicher Praxis (als Modellgröße gem. Berechnungsmodell) pauschal berücksichtigt.

Es sei hiermit ausdrücklich der Hinweis gegeben, dass die ggf. tatsächlich zu erwartenden Kosten für die Freilegung, Beräumung und Entsorgung der Restmaterialien sowie Altlastenbeseitigungskosten von den gemäß Rechenmodell angesetzten Kosten abweichen können.

Vor einem Erwerb des Grundstücks sind diese daher nochmals zu ermitteln bzw. anzupassen.

In diesem Zusammenhang wird nochmals **darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigt werden konnte, es handelt sich demzufolge um eine Außenbewertung. Sämtliche im Gutachten angegebenen Kosten sind daher ohne Gewähr.**

Des Weiteren sind vor einem Erwerb des Flurstücks 2/1 je nach angedachter zukünftiger Nutzung Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

Es wird daher vom Sachverständigen ausdrücklich empfohlen, das Bewertungsgrundstück vor einem Erwerb genau zu besichtigen bzw. diesen Umstand hinreichend zu berücksichtigen.

Der hier ermittelte Verkehrswert wurde auf der Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Objekt- und Marktverhältnisse ermittelt wurde.

Fazit:

Nach kritischer Betrachtung der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag erscheinen die ermittelten Verkehrswerte durchaus marktgerecht bzw. angemessen.

» **Der hier ermittelte Verkehrswert ist als Empfehlung zum vorgegebenen Wertermittlungsstichtag zu betrachten und bedarf ggf. einer späteren Nachbewertung.**

10 Außenansichten des Bewertungsflurstücks 2/1



Blick auf das Flurstück 2/1 in der Gemarkung Spröda



Blick auf das Flurstück 2/1 in der Gemarkung Spröda

- Das Wertermittlungsobjekt wurde am 23.10.2025 von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.
- Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten.
- Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.
- Urheber- und Persönlichkeitsrechte Dritter wurden beachtet.
- Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.
- Das Gutachten wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt, wobei lediglich das Online-Gutachten der Online-Veröffentlichung dienen kann. Zwei Ausfertigungen als Online-Gutachten erhält das Amtsgericht Leipzig. Die Nachweisschrift verbleibt für die Hausakte beim Sachverständigen.
- Kopien ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen sind auch auszugsweise nicht erlaubt.
- Die Recherchen für die Verkehrswertermittlung wurden am 04.11.2025 abgeschlossen.

Leipzig, den 06.11.2025

[PDF-Datei ohne Unterschrift!]

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

Von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken