



**Baulücke, Baugenehmigung für den Neubau  
eines Mehrfamilienhauses mit 11 WE bis 26.06.2025 verlängert**



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Versteigerungsgericht:  
**Amtsgericht Leipzig**

Mögliche gewerbliche Mietfläche:  
- m<sup>2</sup>

Besonderheiten:  
bereits aufgeteilt nach Wohnungseigentumsgesetz (1.000/1.000 MEA)

Aktenzeichen:  
**457 K 181/24**

Mögliche Wohnfläche: <sup>1</sup>  
646,28 m<sup>2</sup>

Grundbuchamt:  
Leipzig

Grundbuch von:  
Gohlis

Vermietungsstand:  
-

Vorgefundene Gegenstände:

ohne

Blatt:  
16674 bis 16684

Gemarkung:  
Gohlis

Nettokaltmiete:  
- €/Jahr

**Gesamtverkehrswert nach §194 BauGB ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II und ohne den Wert von vorgefundenen Gegenständen:**

**rd. 588.000 €**

Flurstück:  
319/1

Größe:  
329 m<sup>2</sup>

Objektzustand:  
-

Postalische Anschrift:  
**Heinrich-Budde-Str. 44  
04157 Leipzig**

Energieausweis:  
-

Miteigentumsanteil:  
kumuliert 1.000/1.000

Baulasten:  
Stellplatzbaulast zu Gunsten

Objektart:  
Baugrundstück/Baulücke

Altlasten:  
nein

Bewertungsstichtag:  
17.12.2024

Qualitätsstichtag:  
17.12.2024

Sanierungsgebiet:  
nein

Baujahr:  
-

Sanierung:  
-

Denkmalschutz:  
ja (gepflasterte Zufahrt)

Blatt	Einzelwerte
16674	46.100 €
16675	38.000 €
16676	33.600 €
16677	66.400 €
16678	33.600 €
16679	66.400 €
16680	33.600 €
16681	66.400 €
16682	33.600 €
16683	66.400 €
16684	103.900 €

<sup>1</sup> Die Flächenangabe bezieht sich auf die Größe der geplanten Einheiten (11 WE) gemäß Baugenehmigung vom 26.06.2018.



**Inhaltsverzeichnis**

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Wertermittlungsobjekt	4
1.3	Zweck	8
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	9
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	9
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	10
<b>2.</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>12</b>
2.1	Lage	12
2.1.1	Makrolage	12
2.1.2	Mikrolage	13
2.2	Gestalt, Form und Größe	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	15
2.4.1	Privatrechtliche Situation	15
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	22
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	22
2.5	Flächen, Kubatur und Einheiten	26
2.5.1	Gegenwärtig vorhandene bauliche Anlagen	26
2.5.2	Geplante, aber nicht realisierte bauliche Anlagen	26
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>29</b>
3.1	Vorbemerkung	29
3.2	Garagenzeile	29
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	29
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	29
3.2.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	30
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	31
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	31
<b>4.</b>	<b>Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen</b>	<b>32</b>
<b>5.</b>	<b>Nutzungsunabhängiges Gesamturteil</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>Wahl der Wertermittlungsverfahren</b>	<b>34</b>
<b>7.</b>	<b>Vergleichswert</b>	<b>36</b>
7.1	Geeignete Kaufpreise	37
7.2	Eliminierung ungeeigneter Kauffälle	37
7.3	Anpassung an den Kaufzeitpunkt	38
7.4	Anpassung an das mögliche Maß der baulichen Nutzung	38
7.5	Anpassung an die Lage	40
7.6	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$	41
7.7	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	41
7.8	Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$	44
7.9	Vorläufiger Vergleichswert	45
7.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	46
7.11	Vergleichswert	48
<b>8.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>49</b>
8.1	Gesamtverkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	49
8.2	Einzelwerte ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	50
8.3	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	51
8.3.1	Gehrecht (Abt. II/1)	51
8.3.2	Auflassungsvormerkungen (tlw. Abt. II/2)	53
<b>9.</b>	<b>Sonstige vorgefundene Gegenstände</b>	<b>54</b>
<b>10.</b>	<b>Datum, Stempel und Unterschrift</b>	<b>54</b>
<b>11.</b>	<b>Ergänzende Anlagen</b>	<b>55</b>
<b>12.</b>	<b>Quellenangaben und Literaturverzeichnis</b>	<b>55</b>

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## Abkürzungsverzeichnis

Anm.:	Anmerkung des Sachverständigen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SächsBO	Sächsische Bauordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GMB	Grundstücksmarktbericht
Flst.	Flurstück
URNr.	Urkunden-Nummer
z. T.	zum Teil
i. V. m.	in Verbindung mit
o. Ä.	oder Ähnliches
n. e.	nicht eindeutig

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## Einheiten

km	Kilometer
m	Meter
cm	Zentimeter
mm	Millimeter
€	Euro
h	Stunden
min	Minuten

## Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

Laser-Distanzmessgerät Bosch GLM 150-27 C (ISO Norm 16331-1)



## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftraggeber

*Auftraggeber:* Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Bernhard-Göring-Str. 64  
04275 Leipzig  
**AZ: 457 K 181/24**

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

### 1.2 Wertermittlungsobjekt

*Kurzbeschreibung:* Baulücke mit 329 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 WE bis 26.06.2025 verlängert, derzeit mit einer baufälligen Garagenzeile bebaut

*Anschrift:* **Heinrich-Budde-Str. 44  
04157 Leipzig**

*Grundbuchangaben:* Grundbuchamt Leipzig  
Grundbuch von Gohlis  
Grundbuchblatt 16674 bis 16684

*Bestandsverzeichnis:*

Blatt	BVNr.	Beschrieb
16674	1	78,34/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 319/1 (Heinrich-Budde-Straße 44, Gebäude- und Freifläche) mit 329 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der in Anlage 4 der Teilungserklärung in roter Linienführung umrandeten Terrasse nebst Treppe zugeordnet.



*Bestandsverzeichnis:*

<b>Blatt</b>	<b>BVNr.</b>	<b>Beschrieb</b>
16675	1	64,71/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 319/1 (Heinrich-Budde-Straße 44, Gebäude- und Freifläche) mit 329 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der in Anlage 4 der Teilungserklärung in roter Linienführung umrandeten Terrasse nebst Treppe zugeordnet.
16676	1	57,12/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 319/1 (Heinrich-Budde-Straße 44, Gebäude- und Freifläche) mit 329 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der in Anlage 4 der Teilungserklärung in roter Linienführung umrandeten Terrasse nebst Treppe zugeordnet.
16677	1	112,95/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 319/1 (Heinrich-Budde-Straße 44, Gebäude- und Freifläche) mit 329 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet. Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der in Anlage 4 der Teilungserklärung in roter Linienführung umrandeten Terrasse nebst Treppe zugeordnet.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



*Bestandsverzeichnis:*

<b>Blatt</b>	<b>BVNr.</b>	<b>Beschrieb</b>
16678	1	57,12/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 319/1 (Heinrich-Budde-Straße 44, Gebäude- und Freifläche) mit 329 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet. Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der in Anlage 4 der Teilungserklärung in roter Linienführung umrandeten Terrasse nebst Treppe zugeordnet.
16679	1	112,95/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 319/1 (Heinrich-Budde-Straße 44, Gebäude- und Freifläche) mit 329 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet. Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der in Anlage 4 der Teilungserklärung in roter Linienführung umrandeten Terrasse nebst Treppe zugeordnet.
16680	1	57,12/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 319/1 (Heinrich-Budde-Straße 44, Gebäude- und Freifläche) mit 329 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet. Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der in Anlage 4 der Teilungserklärung in roter Linienführung umrandeten Terrasse nebst Treppe zugeordnet.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



*Bestandsverzeichnis:*

<b>Blatt</b>	<b>BVNr.</b>	<b>Beschrieb</b>
16681	1	112,95/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 319/1 (Heinrich-Budde-Straße 44, Gebäude- und Freifläche) mit 329 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet. Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der in Anlage 4 der Teilungserklärung in roter Linienführung umrandeten Terrasse nebst Treppe zugeordnet.
16682	1	57,12/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 319/1 (Heinrich-Budde-Straße 44, Gebäude- und Freifläche) mit 329 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet. Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der in Anlage 4 der Teilungserklärung in roter Linienführung umrandeten Terrasse nebst Treppe zugeordnet.
16683	1	112,95/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 319/1 (Heinrich-Budde-Straße 44, Gebäude- und Freifläche) mit 329 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet. Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der in Anlage 4 der Teilungserklärung in roter Linienführung umrandeten Terrasse nebst Treppe zugeordnet.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Bestandsverzeichnis:

Blatt	BVNr.	Beschrieb
16684	1	176,67/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 319/1 (Heinrich-Budde-Straße 44, Gebäude- und Freifläche) mit 329 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet. Sondernutzungsrechte: Dem Sondereigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der in Anlage 4 der Teilungserklärung in roter Linienführung umrandeten Terrasse nebst Treppe zugeordnet.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Abteilung I:

Blatt 16674 bis 16684

je lfd. Nr. 1

*Eigentümerin*

Teilung gemäß § 8 WEG; eingetragen am  
30.09.2022.

Abteilung II:

siehe Punkt 2.4.1

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

### 1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren. Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert 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.“

Das Gutachten ist nur für den beschriebenen Zweck bestimmt. Die Weitergabe oder die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen davon ist nur mit Zustimmung des Verfassers und Gerichtes gestattet.

Erklärung: Alle in dem Gutachten abgebildeten Tabellen, Grafiken und Zeichnungen wurden von mir selbst erstellt.

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 181/24	<b>Bewertungsobjekt:</b> Heinrich-Budde-Str. 44 04157 Leipzig
--	---



## 1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 17.12.2024

*§ 2 (4) ImmoWertV 2021: „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“*

Qualitätsstichtag: 17.12.2024

*§ 2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“*

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## 1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Zeitpunkt: 17.12.2024

Dauer: 10:00 bis 10:29 Uhr

**Besichtigte Bereiche:** Der Großteil der Garagen auf dem Grundstück war verschlossen; insofern konnten diese nicht von innen besichtigt werden. Ansonsten bestand im Wesentlichen uneingeschränkter Zutritt.

**Teilnehmer:** - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)

**Hinweis zu Fotoaufnahmen:** -



## 1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

- Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:* - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.09.2024
- Von der Eigentümerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:* - keine
- Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:* - kein Zwangsverwalter bestellt
- Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:* - keine WEG-Verwaltung tätig
- Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:* - Grundbuch von Gohlis, Blatt 16674 bis 16684, Ausdruck jeweils vom 19.11.2024  
- URNr. 614/2021 (Bewilligung Abt. II Nr. 1)  
- URNr. G/723-2022 (Teilungserklärung)  
- URNr. G/1077/2022, G/1129/2022, G/1131/2022, G/1344/2022, G/1421/2022, G/1622/2022 und G/1746/2022 (Bewilligungen für Auflassungsvormerkungen)  
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.02.2022 nebst Aufteilungsplänen
- Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:* - Besichtigungsaufzeichnungen  
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 08.11.2024 nebst Zeichenerklärung  
- Baulastenauskunft vom 13.02.2025  
- Altlastenauskunft vom 13.11.2024  
- Auskunft Denkmalamt vom 23.01.2025 und 05.02.2025  
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 06.11.2024  
- Auskunft Mobilitäts- und Tiefbauamt vom 09.12.2024  
- Auskunft Stadtplanungsamt vom 15.11.2024  
- Auskunft zum bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger  
- Auskunft Leipziger Wasserwerke (Trinkwasser, Abwasser) vom 06.11.2024  
- Auskunft Netz Leipzig (Fernwärme, Strom, Gas) vom 06.11.2024  
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auszug aus der Kaufpreissammlung  
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)  
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

Nach Einsichtnahme im Bauaktenarchiv:

- Baubeginnanzeige vom 08.02.2024 nebst Erwidernschreiben der Stadt Leipzig vom 15.02.2024
- Bauantrag (Neubau Mehrfamilienhaus) vom 19.09.2017 nebst Baubeschreibung, Flächenberechnungen, Stellplatznachweis, Zeichnungen etc.
- Baugenehmigung vom 26.06.2018
- Verlängerung der Baugenehmigung vom 19.05.2021 (bis zum 26.06.2023)
- Verlängerung der Baugenehmigung vom 16.08.2023 (bis zum 26.06.2025)

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: **457 K 181/24**

**Bewertungsobjekt:**

Heinrich-Budde-Str. 44  
04157 Leipzig

**Seite**  
- 11 -



## 2. Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Stadt:</i>	Leipzig	<i>Einwohner:</i>	632.562 <sup>2</sup>
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre	+5,9 %	
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografiertypisierung 2020		
<i>Stadtbezirk:</i>	Nord		
<i>Ortsteil:</i>	Gohlis-Mitte		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum	4 km	
	BAB A14, AS Leipzig-Mitte	5 km	
	öffentliche Verkehrsmittel	350 m	
	Einkaufsmöglichkeiten	750 m	
	Kindertagesstätte (freier Träger)	500 m	
	Kindertagesstätte (Stadt)	700 m	
	nächste Grundschule	250 m	
	nächste Oberschule	750 m	
	nächstes Gymnasium	1 km	
	Hauptbahnhof Leipzig	4 km	
	Flughafen Leipzig/Halle	13 km	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

<sup>2</sup> amtliche Zahl - Stand zum 31.12.2024; Quelle: <http://statistik.leipzig.de>



## 2.1.2 Mikrolage

<i>Innerörtliche Lage:</i>	im nördlichen Teil von Leipzig	
<i>Wohnlage:</i>	Wohnlage nach der Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2022	gut
<i>Umgebungsbebauung:</i>	Bauweise Nutzung Durchgrünung	geschlossen wohnbaulich Innenhofgrün, Straßenbegleitgrün
	Geschossigkeit Art der Bebauung	IV + Dach Mehrfamilienhäuser
<i>Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:</i>	Zum Ortstermin waren keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen sichtbar, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.	
<i>Topographie:</i>	Das Grundstück ist eben.	
<i>Parkmöglichkeiten:</i>	Entlang der benachbarten Straßen befinden sich Pkw-Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand (ohne Stellplatzzuordnung).	

Nach der vorliegenden Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohnungen sollten auf dem Wertermittlungsgrundstück keine Stellplätze hergestellt werden. Die notwendigen 11 Stellplätze sollten auf dem Nachbargrundstück Flurstück 319/f nachgewiesen werden; die Stellplätze sollten mittels Dienstbarkeit gesichert werden.

Anm.: Nach Auskunft des Grundbuchamtes besteht in dem Grundbuch von Gohlis, Blatt 2409 (Flurstück 319/f der Gemarkung Gohlis) in Abteilung II keine Dienstbarkeit zugunsten des Wertermittlungsgrundstückes. Jedoch besteht zu Lasten des Flurstückes 319/f eine Stellplatzbaulast, welche das Wertermittlungsgrundstück Flurstück 319/1 (vormals 319/q und 319/r) begünstigt. Die tatsächliche Nutzung der von der eingetragenen Baulast betroffenen 11 Stellplätze auf dem benachbarten Flurstück 319/f bedarf jedoch zusätzlich einer schuldrechtlichen Vereinbarung über die Nutzung und das hierfür zu zahlende Nutzungsentgelt. Ohne Abschluss einer entsprechenden Nutzungsvereinbarung ist der Eigentümer der jeweilige Eigentümer des Wertermittlungsgrundstückes

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



zivilrechtlich nicht zur Nutzung der mit Baulast öffentlich-rechtlich gesicherten Stellplätze berechtigt.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## 2.2 Gestalt, Form und Größe

<i>Straßenfront:</i>	ca. 13 m
<i>Grundstücksbreite:</i>	ca. 9 bis 13 m
<i>Grundstückstiefe:</i>	ca. 28 m
<i>Grundstücksform:</i>	regelmäßig rückwärtig schmaler werdend
<i>Grundstücksgröße:</i>	329 m <sup>2</sup>
<i>Sonstiges:</i>	-

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

<i>Straßenanschluss:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Heinrich-Budde-Straße).	
<i>Straßenart:</i>	Heinrich-Budde-Straße	Wohnsammelstraße, Nebenstraße
<i>Straßenausbau:</i>	Heinrich-Budde-Straße	ausgebaut
<i>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:</i>	Trinkwasser	liegt in der Straße, kein Hausanschluss vorhanden
	Abwasser	liegt in der Straße, kein Hausanschluss vorhanden
	Strom	liegt in der Straße, kein Hausanschluss vorhanden
	Gas	liegt in der Straße, kein Hausanschluss vorhanden
	Fernwärme	liegt in der Straße, kein Hausanschluss vorhanden



*Grenzverhältnisse:*

Es liegt mehrseitige Grenzbebauung vor. Die Grenzbebauung ist vorliegend als gebietstypisch und wertneutral zu beurteilen.

*Baugrund:*

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

**2.4 Rechtliche Gegebenheiten**

**2.4.1 Privatrechtliche Situation**

*grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:*

Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen folgende mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

Blatt	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht(e)
16674	1	an der in Anlage 4 der Teilungserklärung in roter Linienführung umrandeten Terrasse nebst Treppe
16675	2	-
16676	3	-
16677	4	-
16678	5	-
16679	6	-
16680	7	-
16681	8	-
16682	9	-
16683	10	-
16684	11	-



*grundbuchrechtlich gesicherte  
Lasten und Beschränkungen:*

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Blatt	SE-Nr.	Abt. II lfd. Nr.	Eintragung
16674	1	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 319/n (Grundbuch von Gohlis Blatt 1081, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 11.03.2021 (Notar ... in Leipzig, URNr. 614/2021); eingetragen am 22.06.2021 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (16674 bis 16684) übertragen am 30.09.2022.
		2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 181/24); eingetragen am 10.09.2024.
16675	2	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 319/n (Grundbuch von Gohlis Blatt 1081, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 11.03.2021 (Notar ... in Leipzig, URNr. 614/2021); eingetragen am 22.06.2021 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (16674 bis 16684) übertragen am 30.09.2022.
		2	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- für ...; gemäß Bewilligung vom 22.07.2022 (UVZ-Nr. G/1131/2022, Notar ... in Leipzig); eingetragen am 14.12.2022.
		3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 181/24); eingetragen am 10.09.2024.



*grundbuchrechtlich gesicherte  
Lasten und Beschränkungen:*

Blatt	SE-Nr.	Abt. II lfd. Nr.	Eintragung
16676	3	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 319/n (Grundbuch von Gohlis Blatt 1081, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 11.03.2021 (Notar ... in Leipzig, URNr. 614/2021); eingetragen am 22.06.2021 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (16674 bis 16684) übertragen am 30.09.2022.
		2	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- für ...; gemäß Bewilligung vom 15.07.2022 (UVZ-Nr. G/1077/2022, Notar ... in Leipzig); eingetragen am 02.12.2022.
		3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 181/24); eingetragen am 10.09.2024.
16677	4	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 319/n (Grundbuch von Gohlis Blatt 1081, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 11.03.2021 (Notar ... in Leipzig, URNr. 614/2021); eingetragen am 22.06.2021 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (16674 bis 16684) übertragen am 30.09.2022.
		2	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- für ...; zu je 1/2 Anteil; gemäß Bewilligung vom 23.08.2022 (UVZ-Nr. G/1344/2022, Notar ... in Leipzig); eingetragen am 02.12.2022.
		3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 181/24); eingetragen am 10.09.2024.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



*grundbuchrechtlich gesicherte  
Lasten und Beschränkungen:*

Blatt	SE-Nr.	Abt. II lfd. Nr.	Eintragung
16678	5	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 319/n (Grundbuch von Gohlis Blatt 1081, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 11.03.2021 (Notar ... in Leipzig, URNr. 614/2021); eingetragen am 22.06.2021 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (16674 bis 16684) übertragen am 30.09.2022.
		2	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- für ...; gemäß Bewilligung vom 15.07.2022 (UVZ-Nr. G/1077/2022, Notar ... in Leipzig); eingetragen am 02.12.2022.
		3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 181/24); eingetragen am 10.09.2024.
16679	6	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 319/n (Grundbuch von Gohlis Blatt 1081, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 11.03.2021 (Notar ... in Leipzig, URNr. 614/2021); eingetragen am 22.06.2021 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (16674 bis 16684) übertragen am 30.09.2022.
		2	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- für ...; zu je 1/2 Anteil; gemäß Bewilligung vom 02.09.2022 (UVZ-Nr. G/1421/2022, Notar ... in Leipzig); eingetragen am 02.12.2022.
		3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 181/24); eingetragen am 10.09.2024.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



*grundbuchrechtlich gesicherte  
Lasten und Beschränkungen:*

Blatt	SE-Nr.	Abt. II lfd. Nr.	Eintragung
16680	7	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 319/n (Grundbuch von Gohlis Blatt 1081, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 11.03.2021 (Notar ... in Leipzig, URNr. 614/2021); eingetragen am 22.06.2021 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (16674 bis 16684) übertragen am 30.09.2022.
		2	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- für ...; gemäß Bewilligung vom 22.07.2022 (UVZ-Nr. G/1129/2022, Notar ... in Leipzig); eingetragen am 02.12.2022.
		3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 181/24); eingetragen am 10.09.2024.
16681	8	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 319/n (Grundbuch von Gohlis Blatt 1081, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 11.03.2021 (Notar ... in Leipzig, URNr. 614/2021); eingetragen am 22.06.2021 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (16674 bis 16684) übertragen am 30.09.2022.
		3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 181/24); eingetragen am 10.09.2024.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



*grundbuchrechtlich gesicherte  
Lasten und Beschränkungen:*

Blatt	SE-Nr.	Abt. II lfd. Nr.	Eintragung
16682	9	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 319/n (Grundbuch von Gohlis Blatt 1081, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 11.03.2021 (Notar ... in Leipzig, URNr. 614/2021); eingetragen am 22.06.2021 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (16674 bis 16684) übertragen am 30.09.2022.
		2	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- für ...; gemäß Bewilligung vom 24.10.2022 (UVZ-Nr. G/1746/2022, Notar ... in Leipzig); eingetragen am 15.12.2022.
		3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 181/24); eingetragen am 10.09.2024.
16683	10	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 319/n (Grundbuch von Gohlis Blatt 1081, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 11.03.2021 (Notar ... in Leipzig, URNr. 614/2021); eingetragen am 22.06.2021 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (16674 bis 16684) übertragen am 30.09.2022.
		3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 181/24); eingetragen am 10.09.2024.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



*grundbuchrechtlich gesicherte  
Lasten und Beschränkungen:*

Blatt	SE-Nr.	Abt. II lfd. Nr.	Eintragung
16684	11	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 319/n (Grundbuch von Gohlis Blatt 1081, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 11.03.2021 (Notar ... in Leipzig, URNr. 614/2021); eingetragen am 22.06.2021 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (16674 bis 16684) übertragen am 30.09.2022.
		2	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- für ...; gemäß Bewilligung vom 30.09.2022 (UVZ-Nr. G/1622/2022, Notar ... in Leipzig); eingetragen am 02.12.2022.
		3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 181/24); eingetragen am 10.09.2024.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind dingliche Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Jedoch ist anzugeben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Belastung mindern würde, anzugeben.

Je zu Abt. II/1,2: Wegen Inhalt und Wertauswirkung verweise ich auf Punkt 8.3 in diesem Gutachten.

Je zu Abt. II/3: Die Eintragungen mindern den Verkehrswert nicht.

*grundbuchrechtlich gesicherte  
Hypotheken, Grundschulden und  
Rentenschulden:*

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden grundsätzlich nicht wertmindernd berücksichtigt.

*Bodenordnungsverfahren:*

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht innerhalb einer Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht.

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: <b>457 K 181/24</b>	<b>Bewertungsobjekt:</b> Heinrich-Budde-Str. 44 04157 Leipzig
---	---



*nicht eingetragene Rechte und Lasten:* keine bekannt geworden

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

## 2.4.2 Nutzung und Mietrechtliche Situation

*Nutzung:* Eine Teilfläche des Grundstückes im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Flurstück 319/n wird als Mülltonnenabstellplatz für das angrenzende Nachbargrundstück genutzt. Nach Auskunft der Hausverwaltung des Nachbargrundstückes Flurstück 319/n (Heinrich-Budde-Str. 42) erfolgt die Nutzung ohne vertragliche Grundlage. Darüber hinaus ließ sich zum Ortstermin keine aktive Nutzung feststellen.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

*Vermietungssituation:* Nach dem mir vorliegenden Kaufvertrag vom 14.04.2021 (URNr. 939/2021) war der Kaufgegenstand zum Zeitpunkt des Kaufvertrages vermietet. Darüber hinaus liegen mir keine Informationen zu mietvertraglichen Bindungen, insbesondere keine Mietverträge vor. Zum Ortstermin gab es keine Hinweise auf eine Nutzung, was das Vorhandensein von mietvertraglichen Bindungen aber nicht ausschließt.

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## 2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

*Baulasten:* Es sind keine Baulasteneintragungen zu Lasten des Wertermittlungsgrundstückes vorhanden.

Jedoch besteht zu Lasten des Nachbargrundstückes Flurstückes 319/f eine Stellplatzbaulast, welche das Wertermittlungsgrundstück Flurstück 319/1 (vormals 319/q und 319/r) begünstigt.

#### Inhalt der Baulasteneintragung:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes, Flurstück 319/f der Gemarkung Gohlis ist verpflichtet, die in dem beigefügten Plan rot gekennzeichneten und vermassten Grundstücksflächen zugunsten der Grundstücke, Flurstücke 319/q und 319/r (jetzt Flurstück 319/1) der Gemarkung Gohlis als



Einstellplätze für 11 Personenkraftwagen einschließlich Zufahrt dauernd zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

*Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:*

Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

*Denkmalschutz:*

Das auf dem Grundstück bestehende Gebäude (Garagenzeile) ist kein Kulturdenkmal, jedoch das Pflaster als Nebenanlage ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) in der jeweils gültigen Fassung und unterliegt somit den Bestimmungen dieses Gesetzes. Gemäß § 12 SächsDSchG bedürfen jegliche Veränderungen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am und im Kulturdenkmal der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Diese ist formlos bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege, Prager Str. 118 - 122, 04317 Leipzig) zu beantragen. Wenn die geplanten Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind, tritt an die Stelle der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung die Stellungnahme (Zustimmung oder Versagung) der Denkmalschutzbehörde zum Bauvorhaben gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Ein separater Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist dann nicht zulässig. Die gepflasterte Zufahrt ist zu erhalten und von Überbauung freizuhalten.

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Die Auskunft des Amtes für Bauordnung für Denkmalpflege steht im Widerspruch zur Baugenehmigung vom 26.06.2018, in welcher keine Auflagen zu der gepflasterten Zufahrt gemacht wurden. Darauf hingewiesen teilte das Amt für Bauordnung für Denkmalpflege ergänzend mit, dass nach nochmaliger Prüfung der Baugenehmigung, die Baugenehmigung selbstverständlich Gültigkeit besitzt, solange die Verlängerung wirksam ist. Im Rahmen der Bauausführung wird die Abteilung Denkmalpflege den Erhalt der historischen Pflasterung jedoch empfehlen. Im Rahmen eines neuen Bauantrages würde der Erhalt des denkmalgeschützten Pflasters in der Stellungnahme der Abt. Denkmalpflege berücksichtigt werden.

Auf dem Grundstück befinden sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale.



### 2.4.3.2 Bauplanungsrecht

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

*Allgemeines Bauplanungsrecht:*

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 (2) BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Danach beurteilt sich die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich hingegen nach § 34 (1) BauGB.

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

*Flächennutzungsplan:*

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen - oder in Kraft getretenen Bebauungsplans (B-Plan).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im E-Amtsblatt Nr. 09/2021 der Stadt Leipzig, ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

*planungsrechtliche Satzungen:*

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Gohlis- Mitte"; Beschluss des Stadtrates RB Nr. III 1339/03 vom 18.6.2023; in Kraft getreten durch Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 15 vom 19.7.2003.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, eines Sanierungsgebietes, einer Entwicklungs-, Gestaltungs- oder anderen planungsrechtlich relevanten Satzung, außer der oben genannten.

*Verfügungs- und  
Veränderungssperre:*

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich Satzung über Vorkaufsrecht/Veränderungssperre.

### 2.4.3.3 Bauordnungsrecht

*Baugenehmigungen nach 1990:*

Die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohnungen wurde am 26.06.2018 erteilt. Die Baugenehmigung wurde zuletzt mit Schreiben vom 16.08.2023 bis zum 26.06.2025 verlängert.

*bauordnungsrechtliche  
Beschränkungen oder Auflagen:*

Im Rahmen meiner Recherchen sind mir keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Auflagen zur Kenntnis gelangt, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben.

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 181/24	<b>Bewertungsobjekt:</b> Heinrich-Budde-Str. 44 04157 Leipzig
--	---



#### 2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

*Entwicklungszustand:*

Die Entwicklungszustände sind in § 3 ImmoWertV 2021 wie folgt geregelt.

**§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen**

*(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*

*(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*

*(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*

*(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*

*(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.*

Der Entwicklungszustand des Grundstückes ist als Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 zu klassifizieren.

*Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB und KAG):*

Die Erschließungsanlagen gemäß § 127 i. V. m. § 133 Abs. 2 Baugesetzbuch sind endgültig hergestellt. Ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch fällt nicht mehr an.

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschließungsbeitragsfrei zu Grunde gelegt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



**2.5 Flächen, Kubatur und Einheiten**

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

**2.5.1 Gegenwärtig vorhandene bauliche Anlagen**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

**2.5.1.1 Bruttogrundfläche (BGF) und Bruttorauminhalt (BRI)**

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Die äußeren Gebäudeabmessungen habe ich aus den Archivunterlagen entnommen.

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Gebäude	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche in m	Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	mittlere Gebäudehöhe in m	Bruttorauminhalt (BRI) in m <sup>3</sup>
Garagenzeile	28*4,5 =	126	2,6	328

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

**2.5.2 Geplante, aber nicht realisierte bauliche Anlagen**

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

**2.5.2.1 Geplante Wohnfläche (WF) und Zimmeranzahl in dem nicht errichteten Gebäude**

Die Angaben zur Wohnfläche habe ich aus den zur Verfügung stehenden Grundrisszeichnungen entnommen. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das nicht errichtete/fertiggestellte Mehrfamilienhaus, in welchen die verfahrensgegenständlichen Einheiten entstehen sollten.

Geschoss	SE-Nr.	Blatt	Art des Eigentums	Miteigen-	Anzahl der Zimmer	Balkon/ Terrasse	anrechenbare Wohnfläche m <sup>2</sup>
				tumsanteil			
				1.000stel		ja/nein	
Erdgeschoss	1	16674	Wohnungseigentum	78,34	2	ja	50,53
	2	16675	Wohnungseigentum	64,71	2	ja	41,83
1.Obergeschoss	3	16676	Wohnungseigentum	57,12	2	ja	36,92
	4	16677	Wohnungseigentum	112,95	3	ja	73,01
2.Obergeschoss	5	16678	Wohnungseigentum	57,12	2	ja	36,92
	6	16679	Wohnungseigentum	112,95	3	ja	73,01
3.Obergeschoss	7	16680	Wohnungseigentum	57,12	2	ja	36,92
	8	16681	Wohnungseigentum	112,95	3	ja	73,01
4.Obergeschoss	9	16682	Wohnungseigentum	57,12	2	ja	36,92
	10	16683	Wohnungseigentum	112,95	3	ja	73,01
Dachgeschoss	11	16684	Wohnungseigentum	176,67	4	ja	114,20
				<b>Σ1.000</b>			<b>Σ646,28</b>

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 181/24	<b>Bewertungsobjekt:</b> Heinrich-Budde-Str. 44 04157 Leipzig
--	---



**2.5.2.2 Geplante Bruttogrundfläche (BGF)**

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche des geplanten Mehrfamilienhauses erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021. Die äußeren Gebäudeabmessungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche habe ich aus den vorliegenden Grundrisszeichnungen entnommen.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)	Bruttogrundfläche (BGF)
	in m	in m <sup>2</sup>
KG	12,13*13,545 =	164,30
EG	12,13*13,62 =	165,21
1.OG	12,13*13,62 + 3,89*0,50 =	167,16
2.OG	12,13*13,62 + 3,89*0,50 =	167,16
3.OG	12,13*13,62 + 3,89*0,50 =	167,16
4.OG	12,13*13,62 + 3,89*0,50 =	167,16
Dachgeschoss	12,13*12,25 =	148,59
	<b>Summe</b>	<b>1.146,74</b>

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

**2.5.2.3 Mögliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)**

Die WGfZ wird in der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 16 Abs. 4) wie folgt erläutert:

*„Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ).“*

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 181/24	<b>Bewertungsobjekt:</b> Heinrich-Budde-Str. 44 04157 Leipzig
--	---



Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) errechnet sich unter Berücksichtigung der Realisierung des genehmigten Bauvorhabens (Mehrfamilienhaus mit 11 WE) demnach wie folgt:

Geschoss	wertrelevante Geschossfläche in m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	-
Erdgeschoss	165,21
1.Obergeschoss	167,16
2.Obergeschoss	167,16
3.Obergeschoss	167,16
4.Obergeschoss	167,16
Dachgeschoss	148,59
<b>Summe</b>	<b>982,44</b>
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	329
<b>realisierbare wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)</b>	
$982,44 \text{ m}^2 / 329 \text{ m}^2 =$	<b>rd. 3,0</b>

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



### **3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

#### **3.1 Vorbemerkung**

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

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Angaben in den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie 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 vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

#### **3.2 Garagenzeile**

##### **3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung**

*Art des Gebäudes:* Fahrzeugabstellplatz, überdacht  
*Baujahr:* ab Ende 1930er Jahre  
*Sanierung/Modernisierung:* -

##### **3.2.2 Ausführung und Ausstattung**

*Konstruktionsart:* Massivbauweise  
*Fundamente:* vermutlich Betonstreifenfundamente  
*Kellerwände:* nicht unterkellert  
*Kellerboden:* -  
*Umfassungswände:* Ziegelmauerwerk o.Ä.



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

<i>Fassade:</i>	teilweise Putzfassade
<i>Innenwände:</i>	Ziegelmauerwerk o.Ä.
<i>Geschossdecken/Bodenaufbau:</i>	eingeschossig
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Pultdach, Dachabdichtung mit Dachpappe o.Ä., Dachabdichtung überaltert
<i>Türen/Tore:</i>	doppelflügelige Holzgaragentore
<i>Treppen(haus):</i>	ohne
<i>Elektroinstallation:</i>	ohne
<i>Heizung:</i>	ohne
<i>Warmwasser:</i>	ohne
<i>Innenwandbekleidung:</i>	Altputz
<i>Deckenbekleidung:</i>	Altputz
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Beton/Estrich o.Ä.
<i>Fenster:</i>	ohne

**3.2.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen**

<i>Besondere Bauteile:</i>	-
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	-



### 3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

*Baumängel und Bauschäden und nicht fertig gestellte Maßnahmen:* Auf die Aufzählung einzelner Schäden soll verzichtet werden, weil es sich um ein Abrissobjekt handelt.

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

*Energetische Eigenschaften:* nicht relevant

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

*Barrierefreiheit:* nicht relevant

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

*Allgemeinbeurteilung:* Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Liquidationsobjekt, bei dem die alsbaldige Freilegung ansteht.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

### 3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Internet  
www.palmer-immobilien.de

*Bauliche Außenanlagen:*

- Wegebefestigung (nördlicher Teil der Zufahrt von der Heinrich-Budde-Straße zum östlich angrenzenden Garagenhof aus historischem und denkmalgeschütztem Pflasterbelag)
- befestigte Freifläche im südlichen Teil aus Betonsteinpflaster (Freifläche wird von dem benachbarten Grundstück Heinrich-Budde-Str. 42 in Anspruch genommen)
- Einfriedung
- Zufahrtstor
- etc.

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

*Sonstige Anlagen:* -

*Baumängel und Bauschäden:* -



#### 4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

<i>Instandhaltungsrücklagen:</i>	Es wurde keine Verwaltung der Eigentümergemeinschaft bestellt.
<i>Sonderumlagen:</i>	-
<i>Hausgeld:</i>	-
<i>Versicherungen:</i>	Mir liegen keine Informationen zu bestehenden grundstücksbezogenen Versicherungen vor.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

#### 5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Nach Aengevelt Research profitiert Leipzig aufgrund seiner dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung weiterhin von kräftig wachsenden Einwohnerzahlen.

Der IVD prognostiziert für die Stadt Leipzig laut Immobilienpreisspiegel 2024 in den nächsten 5 Jahren eine gute immobilienwirtschaftliche Situation. Die Wohnungsmieten (Neubau) liegen je nach Wohnwert zwischen 10,75 €/m<sup>2</sup> bei mittlerem Wohnwert, 12,50 €/m<sup>2</sup> bei gutem Wohnwert und 13,20 €/m<sup>2</sup> bei sehr gutem Wohnwert. Nach dem IVD-Immobilienpreisspiegel 2024 liegen die Kaufpreise für Baugrundstücke (Mehrfamilienhäuser, GFZ 0,8) in mittlerer Lage bei 582 €/m<sup>2</sup>, in guter Lage bei 880 €/m<sup>2</sup> und in sehr guter Lage bei 1.480 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Nach dem Zwischenbericht des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig zum Marktgeschehen im 1. Halbjahr 2024 wurden auf dem Teilmarkt unbebaute Geschossgrundstücke 13 Transaktionen gezählt, das entspricht einem Rückgang im Vergleich zum 1. Halbjahr 2023 von rund -66% (1. HJ2023: 38). Der durchschnittliche Kaufpreis im 1. Halbjahr 2024 lag bei 700 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Für die bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile ist im Hinblick auf die Marktgängigkeit und Nachfrage aus meiner Sicht die Verbindung aller, das nicht errichtete Gebäude betreffenden Einheiten zwingend erforderlich, denn sobald eine einzelne Einheit in die „falschen Hände“ gelangt, dürften die verbliebenen Einheiten unverkäuflich werden.

Sodann handelt es sich um ein klassisches unbebautes Mehrfamilienhausgrundstück mit der Besonderheit, dass

- die Planung bereits erfolgt ist und
- die Baugenehmigung bis 26.06.2025 verlängert wurde.



Der Käufer aller hier zur Bewertung stehenden Miteigentumsanteile könnte beispielsweise

- die Baugenehmigung wieder aufleben lassen und das Gebäude konform zur Baugenehmigung und Abgeschlossenheitsbescheinigung fertig stellen,
- die Planung ändern und ein modifiziertes Gebäude errichten.

Sowohl die Beibehaltung der derzeitigen Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz wäre möglich wie auch das Schließen aller Wohnungsgrundbücher und die Wiederherstellung von Globaleigentum.

Trotz der hohen Attraktivität und stabilen Nachfrage bestimmen seit 2022 die gestiegenen Finanzierungskosten und erforderlichen Eigenkapitalquoten das Marktgeschehen. Der Immobilienmarkt befindet sich seit 2022 in einer Transformationsphase. Angebot und Nachfrage bzw. Verkäufer und Käufer hatten lange Zeit kein durchgängiges Preisniveau gefunden, das für beide Seiten tragbar war. Die Kaufpreise für Baugrundstücke erreichten im Laufe des Jahres 2023 ihren Tiefpunkt bevor anschließend eine Stabilisierung der Kaufpreise begann.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## 6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Wie eingangs bereits geschildert, wird der Verkehrswert gemäß §194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 ist diese Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in § 1 Abs. 2 ImmoWertV bezeichneten Gegenstände anzuwenden, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung).

Nach § 1 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind folgende Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) benannt:

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)
- das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### Anzuwendende Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Im Hinblick auf die vorliegende Verbindung der Verfahren (Blätter 16674 bis 16684 von Gohlis) wird das Grundstück vorerst als unbebautes Mehrfamilienhausgrundstück betrachtet. Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Vergleichswert für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke abgeleitet werden. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist zulässig und gegeben, weil eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorliegt, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Die weiteren Besonderheiten, insbesondere

- die bereits erfolgte Planung und
- die bis 26.06.2025 verlängerte Baugenehmigung

werden gesondert berücksichtigt.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

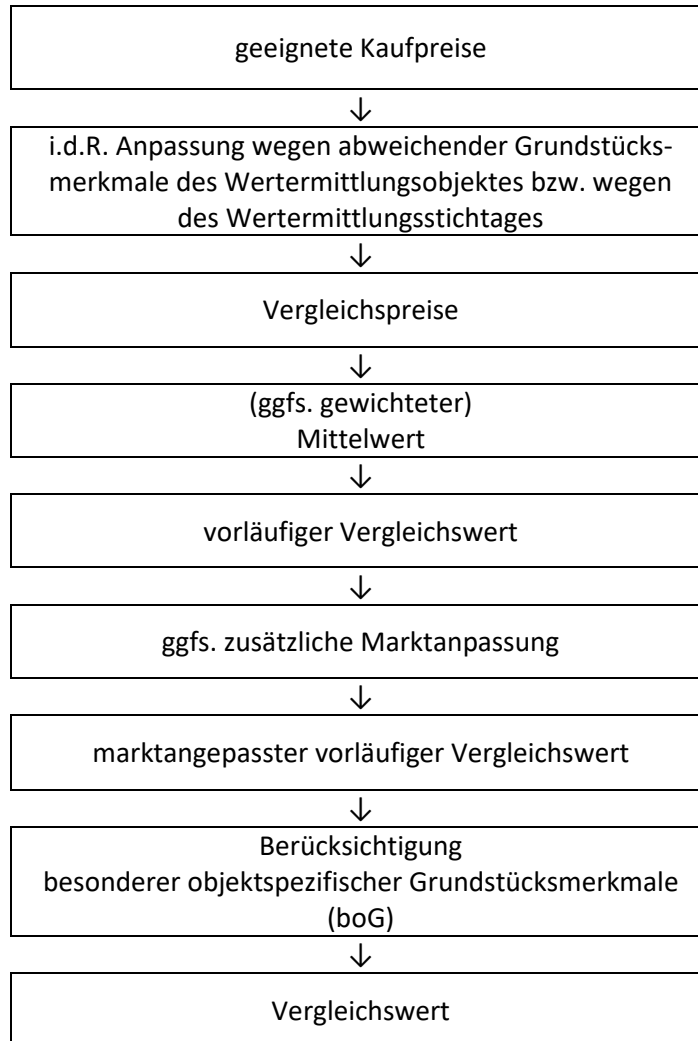
Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## 7. Vergleichswert

Nach § 24 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 9 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## 7.1 Geeignete Kaufpreise

Bei der Kaufpreisauskunft wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Bezirk:	Nord erweitert auf das gesamte Stadtgebiet
Gemarkungen:	Gohlis und Eutritzsch erweitert auf alle Gemarkungen
Objekt:	unbebautes Grundstück
Kaufdatum:	ab 01.01.2023 in den Gemarkungen Gohlis und Eutritzsch ab 01.01.2024 im Stadtgebiet
Entwicklungszustand:	unbebautes Grundstück
Art der Nutzung:	Wohnbauland – Geschossbauweise
Grundstücksfläche:	in den Gemarkungen Gohlis und Eutritzsch ohne Eingrenzung, im Stadtgebiet bis 1.000 m <sup>2</sup>
Sonstiges:	Bodenrichtwertniveau ab 500 €/m <sup>2</sup>

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

### Kaufpreisauskunft

Nr.	Datum	Bezirk	Ortsteil	WGfZ <sup>3</sup>	Grund- stücksflä- che m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Kaufpreis je Grund- stücksflä- che €/m <sup>2</sup>
1	22.09.2023	Nord	Eutritzsch	1,6	450	500.000	1.111
2	25.08.2023	Nord	Gohlis-Süd	2,3	1.901	2.330.000	1.226
3	23.12.2024	Nord	Gohlis-Süd	1,6	760	600.000	789
4	13.04.2024	Ost	Volkmarsdorf	1,9	400	310.000	775
5	20.06.2024	Ost	N.-Neuschönefeld	3,0	413	950.000	2.300
6	23.12.2024	Süd	Südvorstadt	2,4	458	881.000	1.924
7	25.05.2024	Nordwest	Möckern	1,0	530	290.000	547
8	24.06.2024	Mitte	Zentrum-Ost	2,1	585	620.000	1.060
9	02.12.2024	Südwest	Kleinzschocher	2,6	620	750.000	1.210
10	25.09.2024	Alt-West	Altlindenau	1,9	740	1.150.000	1.554
11	22.11.2024	Mitte	Zentrum-Ost	2,4	940	1.800.000	1.915

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## 7.2 Eliminierung ungeeigneter Kauffälle

Bezogen auf die Kauffälle gibt es keine Hinweise auf Besonderheiten, die einen vorzeitigen Ausschluss einzelner Kauffälle erfordern würden.

<sup>3</sup> die evtl. zu erreichende wertrelevante Geschossflächenzahl, durch den Gutachterausschuss sachverständig geschätzt und ermittelt, keine Planungsgrundlage

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 181/24	<b>Bewertungsobjekt:</b> Heinrich-Budde-Str. 44 04157 Leipzig
--	---



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

### 7.3 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Die Kauffälle aus 2024 stehen in einem engen zeitlichen Bezug zum Wertermittlungsstichtag; eine Anpassung dieser Kaufpreise wegen Stichtagsdifferenzen ist nicht erforderlich. Für die Kaufpreise aus 2023 berücksichtige ich einen Zuschlag von 10% wegen der eingesetzten Entspannung am Immobilienmarkt und dem seither rückläufigen Zinsniveau.

Nr.	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag in Jahren	Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m <sup>2</sup>
1	1.111	22.09.2023	1,25	1,10	1.222
2	1.226	25.08.2023	1,25	1,10	1.349
3	789	23.12.2024	0,00	1,00	789
4	775	13.04.2024	0,67	1,00	775
5	2.300	20.06.2024	0,50	1,00	2.300
6	1.924	23.12.2024	0,00	1,00	1.924
7	547	25.05.2024	0,50	1,00	547
8	1.060	24.06.2024	0,42	1,00	1.060
9	1.210	02.12.2024	0,00	1,00	1.210
10	1.554	25.09.2024	0,17	1,00	1.554
11	1.915	22.11.2024	0,08	1,00	1.915

### 7.4 Anpassung an das mögliche Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich hängt der Kaufpreis eines Baugrundstückes vom realisierbaren Maß der baulichen Nutzung ab. In der Regel wird dafür die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) herangezogen.

Die WGFZ wird in der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 16 Abs. 4) wie folgt erläutert:

*„Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffageschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht*

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 181/24	<b>Bewertungsobjekt:</b> Heinrich-Budde-Str. 44 04157 Leipzig
--	---



möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).“

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig hat folgende Formel zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten bei abweichender WGFZ ausgewiesen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2024, S. 68):

$$UK = 0,2966 + (WGFZ * 0,7034)$$

Daraus ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
0,3	0,51	1,1	1,07	1,9	1,63	2,7	2,20
0,4	0,58	1,2	1,14	2,0	1,70	2,8	2,27
0,5	0,65	1,3	1,21	2,1	1,77	2,9	2,34
0,6	0,72	1,4	1,28	2,2	1,84	3,0	2,41
0,7	0,79	1,5	1,35	2,3	1,91	3,1	2,48
0,8	0,86	1,6	1,42	2,4	1,98	3,2	2,55
0,9	0,93	1,7	1,49	2,5	2,06	3,3	2,62
1,0	1,00	1,8	1,56	2,6	2,13	3,4	2,69

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{UK \text{ Bewertungsobjekt}}{UK \text{ Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m <sup>2</sup>	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m <sup>2</sup>
		WGFZ	UK	WGFZ	UK		
1	1.222	1,6	1,42	3,0	2,41	1,70	2.078
2	1.349	2,3	1,91	3,0	2,41	1,26	1.699
3	789	1,6	1,42	3,0	2,41	1,70	1.341
4	775	1,9	1,63	3,0	2,41	1,48	1.147
5	2.300	3,0	2,41	3,0	2,41	1,00	2.300
6	1.924	2,4	1,98	3,0	2,41	1,22	2.347
7	547	1,0	1,00	3,0	2,41	2,41	1.318
8	1.060	2,1	1,77	3,0	2,41	1,36	1.442
9	1.210	2,6	2,13	3,0	2,41	1,13	1.367
10	1.554	1,9	1,63	3,0	2,41	1,48	2.300
11	1.915	2,4	1,98	3,0	2,41	1,22	2.336



**7.5 Anpassung an die Lage**

Die Lage ist grundsätzlich ein kaufpreisprägendes Merkmal. Die Wohnlage habe ich nach der Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2022 bestimmt. Die Preisanpassung für die Lageunterschiede erfolgt pauschal nach den folgenden Wohnlageindizes, weil der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig keine Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende Wohnlage ermittelt hat.

Wohnlage	Lageindex
sehr gut	1,2
gut	1,1
mittel	1,0
einfach	0,9

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{Lageindex Bewertungsobjekt}}{\text{Lageindex Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m <sup>2</sup>	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m <sup>2</sup>
		Lage	Index	Lage	Index		
1	2.078	mittel	1,0	gut	1,1	1,10	2.286
2	1.699	gut	1,1	gut	1,1	1,00	1.699
3	1.341	gut	1,1	gut	1,1	1,00	1.341
4	1.147	einfach	0,9	gut	1,1	1,22	1.402
5	2.300	mittel	1,0	gut	1,1	1,10	2.530
6	2.347	gut	1,1	gut	1,1	1,00	2.347
7	1.318	mittel	1,0	gut	1,1	1,10	1.450
8	1.442	gut	1,1	gut	1,1	1,00	1.442
9	1.367	mittel	1,0	gut	1,1	1,10	1.504
10	2.300	mittel	1,0	gut	1,1	1,10	2.530
11	2.336	gut	1,1	gut	1,1	1,00	2.336
<b>Summe</b>							<b>20.867</b>

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## 7.6 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$

Der vorläufige Mittelwertes  $\bar{x}$  soll aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kauffälle ermittelt werden. Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst } 3}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{20.867 \text{ €/m}^2}{11}$$

$$\bar{x} = 1.897 \text{ €/m}^2$$

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

## 7.7 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

Kaufpreise, die „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen. Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die Zwei-Sigma-Regel zur Identifizierung von Ausreißern dienen. Die Zwei-Sigma-Regel ist die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen. Dafür wird zuerst die Varianz  $s^2$  ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte  $i$  vom vorläufigen Mittelwert  $\bar{x}$ .

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Die Formel lautet:

$$s^2 = \frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$$

$n$  = Anzahl der statistischen Einheiten

$x_i$  = Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

Die Standardabweichung ist schlussendlich die Quadratwurzel der Varianz. Die Formel lautet:

$$s = \sqrt{\frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$



Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

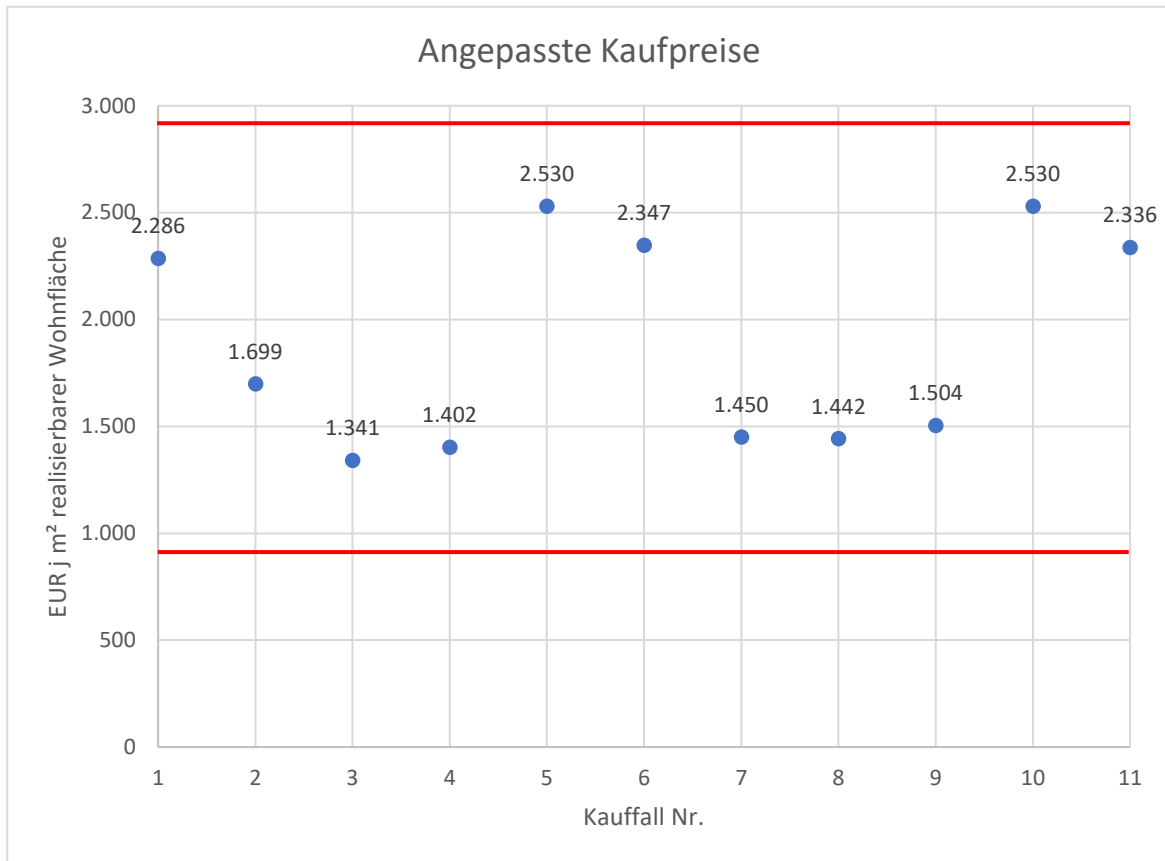
n	$x_i$	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	2.286	389	151321
2	1.699	-198	39204
3	1.341	-556	309136
4	1.402	-495	245025
5	2.530	633	400689
6	2.347	450	202500
7	1.450	-447	199809
8	1.442	-455	207025
9	1.504	-393	154449
10	2.530	633	400689
11	2.336	439	192721
<b>vorl. Mittelwert <math>\bar{x}</math></b>	<b>1.897</b>		
		<b>Summe</b>	<b>2502568</b>
		<b>Varianz <math>s^2</math></b>	<b>250257</b>
		<b>Standardabweichung <math>s</math></b>	<b>500</b>
		<b>zweifache Standardabweichung <math>2s</math></b>	<b>1000</b>

	obere Ausschlussgrenze in $\text{€}/\text{m}^2 = \bar{x} + 2s =$	<b>897</b>
	<b>vorl. Mittelwert <math>\bar{x}</math> in <math>\text{€}/\text{m}^2</math></b>	<b>1.897</b>
	untere Ausschlussgrenze in $\text{€}/\text{m}^2 = \bar{x} - 2s =$	<b>2.897</b>



Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

In dem folgenden Diagramm sind alle angepassten Kaufpreise dargestellt. Die obere und untere Ausschlussgrenze ( $\bar{x} \pm 2s$ ) wird jeweils durch eine rote durchgehende Linie abgebildet.



**Ergebnis:** Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass alle Kauffälle innerhalb der Ausschlussgrenzen liegen. Es muss kein Kauffall eliminiert werden.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



**7.8 Ermittlung des Mittelwertes  $\bar{x}$**

Der Mittelwertes  $\bar{x}$  soll aus der Summe der verbliebenen angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der verbliebenen Kauffälle ermittelt werden.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 verblieben in €/m <sup>2</sup>
1	2.286
2	1.699
3	1.341
4	1.402
5	2.530
6	2.347
7	1.450
8	1.442
9	1.504
10	2.530
11	2.336
<b>Summe</b>	<b>20.867</b>

Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 3 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{x} = \frac{20.867 \text{ €/m}^2}{11}$$

$$\bar{x} = 1.897 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes  $\bar{x}$

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle, wird der Variationskoeffizient V genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus Standardabweichung (s) und Mittelwert ( $\bar{x}$ ).

Die Formel lautet:

$$V = \frac{s}{\bar{x}}$$

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 181/24	<b>Bewertungsobjekt:</b> Heinrich-Budde-Str. 44 04157 Leipzig
--	---



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Die Standardabweichung beträgt 500. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{500}{1.897}$$

$$V = 0,26$$

Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Hierfür gelten für den Immobilienmarkt folgende übliche Größen:

Variationskoeffizient (V)	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen (wenn nicht bereits erfolgt)

### Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,26) liegt zwischen 0,2 und 0,3. Die Genauigkeit ist trotzdem ausreichend, weil es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken.

## 7.9 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird im Allgemeinen aus dem Mittelwert  $\bar{x}$  der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise multipliziert mit der Grundstücksfläche des Wertermittlungsgrundstückes abgeleitet (Grundstücksfläche = Vergleichsmaßstab).

Mittelwert $\bar{x}$		1.897 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche		329 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	1.897 €/m <sup>2</sup> x 329 m <sup>2</sup> =	624.113 €



**7.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Freilegungskosten

Der Bodenwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück. Zur Umsetzung einer wohnbaulichen Nutzung des Grundstückes ist zuvor der Rückbau der baulichen Anlagen und Außenanlagen erforderlich. Die Ermittlung der Abbruch- und Freilegungskosten erfolgt unter Verwendung von *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen*. Die in obigem Fachbuch ausgewiesenen Baupreise beziehen sich auf den Preisstand II/2024. Eine Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag ist hier nicht erforderlich.

Bauteil	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
Garagenzeile	Bauwerk nach Rauminhalt abbauen in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren, normale Bauart, Maschineneinsatz	328 m <sup>3</sup>	31 €/m <sup>3</sup>	10.168 €
Freifläche	vorhandenes Pflaster aufnehmen und lagern	203 m <sup>2</sup>	14,50 €/m <sup>2</sup>	2.944 €
<i>Zwischensumme = Preisstand II/2024</i>				<b>13.112 €</b>

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 181/24	<b>Bewertungsobjekt:</b> Heinrich-Budde-Str. 44 04157 Leipzig
--	---



	<i>Übertrag</i>	<i>13.112 €</i>
Anpassung mittels Baupreisindex (BPI II/2024=129,4, BPI IV/2024=130,8)		x130,8/129,4
	<i>Kosten für Abriss/Entsorgung</i>	<i>13.254 €</i>

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Hinweise: Bei der Ermittlung der Abriss- und Entsorgungskosten handelt es sich um eine überschlägige Kostenannahme. Die Baukostenannahme dient nur der Wertermittlung (teilweise auch nur dem Zweck, das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner Beschaffenheitsmerkmale fiktiv auf gleichen Stand zu bringen, wie die Objekte, deren Daten zum Vergleich herangezogen werden). Eine differenzierte Kostenschätzung und die Einholung entsprechender Angebote werden ausdrücklich empfohlen. Ich weise zusätzlich darauf hin, dass im Rahmen einer Baukostenschätzung nach DIN 276 eine Streuung von ca. 25-30 % im Vergleich zu den dann tatsächlich abgerechneten Kosten üblich ist.

#### Bereits bestehende Planung und Baugenehmigung

Die ursprünglich erteilte Baugenehmigung vom 26.06.2018 wurde zuletzt bis zum 26.06.2025 verlängert. Nach dem 26.06.2025 wird vermutlich eine neue Baugenehmigung erforderlich; vor dem 26.06.2025 genügt vermutlich eine erneute Verlängerung.

Bei Beantragung einer Baugenehmigung ist die Einreichung eines neuen Bauantrags durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser erforderlich. Im Rahmen dieses Antrags sind sämtliche erforderlichen Planungsunterlagen erneut einzureichen, insbesondere die Genehmigungsplanung (zeichnerischer Teil). Die Wiederverwendung der bisherigen Genehmigungsplanung unterliegt urheberrechtlichen Einschränkungen. Ohne ausdrückliche Zustimmung des ursprünglichen Entwurfsverfassers ist deren erneute Nutzung wahrscheinlich unzulässig. Sollte eine Zustimmung nicht erteilt werden oder eine abweichende Planung beabsichtigt sein, muss die Genehmigungsplanung vollständig neu erstellt werden.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass eine Einigung mit dem ursprünglichen Entwurfsverfasser hinsichtlich der Nutzung der bisherigen Genehmigungsplanung erzielt werden kann. Es wird angenommen, dass zumindest Teile der bestehenden Planung weiterhin verwendet werden können, sodass lediglich anteilige Kosten für eine Überarbeitung der Genehmigungsplanung anfallen.

Gemäß § 35 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) betragen die Honorare für die Grundleistungen im Leistungsbild "Gebäude und Innenräume" bei anrechenbaren Baukosten von 2.000.000 € in der Honorarzone III zwischen 214.108 € und 267.034 € (Mittel 240.571 €) zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Der Honoraranteil für die Leistungsphasen 1 bis 4, welche die Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung sowie Genehmigungsplanung umfassen, beläuft sich auf 27 % des Grundhonorars, was einem Betrag von 77.295 € inkl. MwSt. entspricht.

Da sämtliche Leistungsphasen bereits einmal erbracht wurden, ergäben sich Kosteneinsparungspotentiale, wenn eine Einigung mit dem früheren Entwurfsverfasser erreicht und die bereits vorliegende Planung übernommen werden könnte oder wenn die Baugenehmigung lediglich verlängert werden müsste. Den damit verbundenen Vorteil und Wert einfluss beziffere ich mit pauschal 30.000€.

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: <b>457 K 181/24</b>	<b>Bewertungsobjekt:</b> Heinrich-Budde-Str. 44 04157 Leipzig
---	---



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und un bebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Nutzungsentgelt für die mit einer Baulast auf dem Nachbargrundstück Flurstück 319/f gesicherten Stellplätze

Die tatsächliche Nutzung der von der eingetragenen Baulast betroffenen 11 Stellplätze auf dem benachbarten Flurstück 319/f bedarf zusätzlich einer schuldrechtlichen Vereinbarung über die Nutzung und das hierfür zu zahlende Nutzungsentgelt. Ohne Abschluss einer entsprechenden Nutzungsvereinbarung ist der Eigentümer der jeweilige Eigentümer des Wertermittlungsgrundstückes zivilrechtlich nicht zur Nutzung der mit Baulast öffentlich-rechtlich gesicherten Stellplätze berechtigt.

Nutzungsentgelt je Stellplatz im Monat	Annahme	20 €
Anzahl der Stellplätze		11
Nutzungsentgelt im Monat	20 €/Stpl. x 11 Stellplätze =	220 €/Monat
Nutzungsentgelt im Jahr	220 €/Monat x 12 Monate =	2.640 €/Jahr
Dauer des zu zahlenden Nutzungsentgelts		unendlich
Kapitalisierungszinssatz		5%
Barwertfaktor (5%, unendliche Laufzeit)		20
Barwert des zu zahlenden Nutzungsentgeltes	2.640 €/Jahr x 20 =	52.800 €

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
bestehenden Planung und Baugenehmigung	+30.000 €
Kosten für Abriss/Entsorgung	-13.254 €
Barwert des zu zahlenden Nutzungsentgeltes	-52.800 €
<b>Summe</b>	<b>-36.054 €</b>

**7.11 Vergleichswert**

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

$$\text{Vergleichswert} = \text{vorläufiger Vergleichswert} \pm \text{boG}$$

$$\text{Vergleichswert} = 624.113 \text{ €} - 36.054 \text{ €}$$

$$\text{Vergleichswert} = 588.059 \text{ €}$$

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 181/24	<b>Bewertungsobjekt:</b> Heinrich-Budde-Str. 44 04157 Leipzig
--	---



## 8. Verkehrswert

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

### 8.1 Gesamtverkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt soll der Gesamtverkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet werden. Somit beträgt der Verkehrswert:

Gesamtverkehrswert = Vergleichswert

Gesamtverkehrswert = 588.059 € ≈ 588.000 €

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Den unbelasteten Gesamtverkehrswert der beim			
Grundbuchamt	<b>Leipzig</b>		
Grundbuch von	<b>Gohlis</b>		
Blatt	<b>16674 bis 16684</b>		
Gemarkung	<b>Gohlis</b>		
eingetragenen Miteigentumsanteile mit	<b>1.000/1.000</b>		
an Flurstück	<b>319/1</b>	mit	<b>329 m<sup>2</sup></b>
mit der Anschrift	<b>Heinrich-Budde-Str. 44</b>		
	<b>04157 Leipzig</b>		
Wertermittlungsstichtag	<b>17.12.2024</b>		
Qualitätsstichtag	<b>17.12.2024</b>		
habe ich ermittelt mit rund	<b>588.000 €</b>		



**8.2 Einzelwerte ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II**

Nach Weisung des Amtsgerichtes sind für jeden Miteigentumsanteil Einzelwerte auszuweisen. Der Einzelwert, eines jeden in einem eigenen Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteils, soll aus dem Gesamtverkehrswert multipliziert mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil gebildet werden (vereinfachter Aufteilungsschlüssel).

Die Einzelwerte errechnen sich schlussendlich wie folgt:

$$\text{Einzelwert} = \text{Gesamtverkehrswert} \times \text{Miteigentumsanteil}$$

Blatt	Sondereigentum Nr.	Miteigentumsanteil	Einzelwert (gerundet)
16674	1	78,34/1.000	46.100 €
16675	2	64,71/1.000	38.000 €
16676	3	57,12/1.000	33.600 €
16677	4	112,95/1.000	66.400 €
16678	5	57,12/1.000	33.600 €
16679	6	112,95/1.000	66.400 €
16680	7	57,12/1.000	33.600 €
16681	8	112,95/1.000	66.400 €
16682	9	57,12/1.000	33.600 €
16683	10	112,95/1.000	66.400 €
16684	11	176,67/1.000	103.900 €
<b>Summe</b>		<b>1.000/1.000</b>	<b>588.000 €</b>

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



### 8.3 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Dipl.-Ing. Rico Palmer

#### 8.3.1 Gehrecht (Abt. II/1)

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

##### Inhalt der Eintragung

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Nach der Bewilligung vom 11.03.2021 (URNr. 614/2021) wird zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Amtsgericht Leipzig von Gohlis Blatt 1081 Flurstück 319/n -herrschendes Grundstück- auf dem Grundstück Amtsgericht Leipzig von Gohlis Blatt 15567 Flurstück 319/1 -dienendes Grundstück- ein Gehrecht als Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts bestellt:

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, die im beigefügten Lageplan rot gekennzeichnete Grundstücksfläche zu begehen, und Fahrzeuge aller Art, insbesondere Mülltonnen, Fahrräder, Gartengeräte, darüber zu schieben und schieben zu lassen. Der Lageplan ist gegenwärtiger Urkunde als Anlage angeheftet. ... Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten (etwa Mietern) überlassen werden. Die Ausübung des Gehrechts erfolgt ohne Gegenleistung. Das Abstellen von Fahrzeugen, Mülltonnen, Geräten, etc. in diesem Bereich ist nicht gestattet. Dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks ist die Mitbenutzung des vorstehend näher beschriebenen Ausübungsbereiches gestattet. Die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der Dienstbarkeitsfläche trägt der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

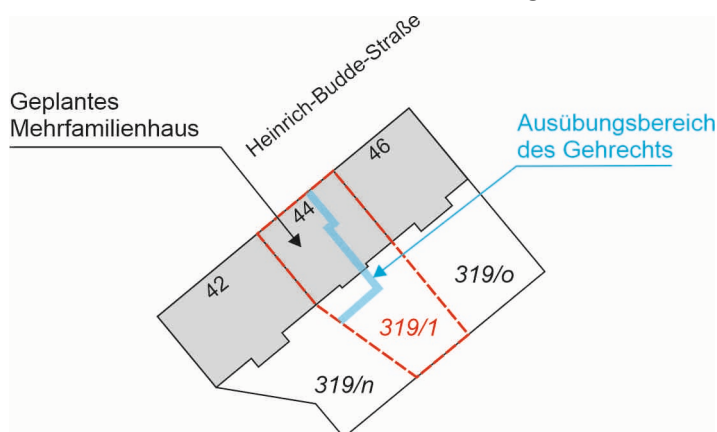


Abbildung 1

Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf den erdgeschossigen Hausflur des geplanten aber noch nicht errichteten Mehrfamilienhauses nebst dem Zugang vom herrschenden Grundstück zum hofseitigen Eingang des geplanten Mehrfamilienhauses auf dem dienenden Grundstück. Der Ausübungsbereich des Gehrechtes ist in Abbildung 1 blau dargestellt.

##### Ausübung

Das Gehrecht wird gegenwärtig nicht in dem gemäß Bewilligung vereinbarten Umfang ausgeübt, weil das Mehrfamilienhaus auf dem Wertermittlungsgrundstück noch nicht errichtet wurde. Derzeit nutzen die Eigentümer des Nachbargrundstückes einen abweichenden Weg über das Wertermittlungsgrundstück.



Wertauswirkung

Das Gehrecht schränkt die Nutzung des Wertermittlungsgrundstückes nicht wesentlich ein. Jedoch kann das Gehrecht nach Errichtung des Mehrfamilienhauses auf dem Wertermittlungsgrundstück zu einer überdurchschnittlichen Abnutzung des Hausflures wegen der Benutzung mit Fahrrädern, Mülltonnen und Gartengeräten durch die Nutzer des herrschenden Grundstückes (Heinrich-Budde-Str. 42) führen.

Die Mehrkosten, vor allem für Reparaturen und malermäßige Instandsetzung des Hausflures, veranschlage ich mit pauschal 200 €/Jahr. Bei einem angenommenen Zinssatz von 5% und einer unendlichen Dauer des Rechtes (Barwertfaktor 20) berechnet sich der Barwert der Mehrkosten wie folgt:

Barwert Mehrkosten = 200 €/Jahr x 20

Barwert Mehrkosten = 4.000 €

Bei tatsächlicher Berücksichtigung des Rechtes würde sich der Gesamtverkehrswert um rd. 4.000 € mindern.

Anteilige Minderungsbeträge

Blatt	Sondereigentum Nr.	anteiliger Minderungsbetrag (gerundet)
16674	1	-364 €
16675	2	-364 €
16676	3	-364 €
16677	4	-364 €
16678	5	-364 €
16679	6	-364 €
16680	7	-364 €
16681	8	-364 €
16682	9	-364 €
16683	10	-364 €
16684	11	-364 €
<b>Summe</b>		<b>rd. -4.000 €</b>

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



### 8.3.2 Auflassungsvormerkungen (tlw. Abt. II/2)

In den Grundbüchern von Gohlis, Blatt 16675, 16676, 16677, 16678, 16679, 16680, 16682 und 16684 sind jeweils in Abteilung II unter lfd. Nr. 2 Auflassungsvormerkungen (auflösend bedingt) eingetragen.

Auflassungsvormerkungen (auch: Eigentumsverschaffungsvormerkungen) sind ein Sicherungsmittel eigener Art (keine Dienstbarkeiten). Sie sichern den Anspruch auf Verschaffung des Eigentums zugunsten desjenigen, der sich als Berechtigter aus einem Kaufvertrag oder einem anderen Rechtsgeschäft (z.B. Tausch) mit dem Eigentümer ergibt. Sie hindert den bisherigen, noch im Grundbuch vermerkten Eigentümer, weitere Verfügungen bzgl. des Grundstückes zu treffen, die den Anspruch des Erwerbers auf Verschaffung des Eigentums beeinträchtigen oder vereiteln könnten. Das bedeutet, dass ein so belastetes Grundstück (oder ein Teil davon) nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden kann und daher auch kein Marktgeschehen für solche Grundstücke besteht. Die Ermittlung eines Verkehrswerts, der aus der Preisbildung am Markt abzuleiten ist, ist daher nicht unmittelbar möglich. Sind solche Belastungen vorhanden, so wird häufig bei der Wertermittlung das Nicht-Vorhandensein bzw. die Löschung unterstellt, unabhängig davon, welche Rechtsgeschäfte ihnen zugrunde liegen und ob der Eigentümer evtl. einen Anspruch auf Löschung der Vormerkung hat. Ein solcher Anspruch bewirkt, dass eine nachrangige Hypothek i.d.R. kein werthaltiges Sicherungsmittel ist und insbesondere zur Pfandbriefdeckung nicht verwendet werden kann.

Ausnahmsweise kann eine solche Vormerkung hingenommen werden, wenn der damit verbundene Anspruch an Bedingungen geknüpft ist. Praktische Bedeutung in der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung haben bedingte Auflassungsvormerkungen oder Rückauflassungsvormerkungen, die absichern sollen, dass der Eigentümer Verpflichtungen einhält, die er beim Kauf eingegangen ist.

→ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 3270

In dem vorliegenden Fall kann ich nicht einschätzen, welche konkreten Folgen aufgrund der, in den einzelnen Grundbüchern bestehenden Auflassungsvormerkungen zu erwarten sind. Jedenfalls stellen die Auflassungsvormerkungen einen Grundbuchmakel dar, der bereinigt werden muss, damit zukünftig ein finanzierendes Kreditinstitut eine erstrangige Grundschuld eintragen kann.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die Zahlung eines Geldbetrages an den Auflassungsvorgemerkten zu einer Einigung führt, in deren Resultat der Auflassungsvorgemerkte die Löschung seiner Auflassungsvormerkung bewilligt. Je Auflassungsvormerkung nehme ich einen Geldbetrag von 15.000 € an. In diesem Betrag anteilig inbegriffen sind die anwaltlichen und grundbuchlichen Kosten.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Bei tatsächlicher Berücksichtigung der in den Grundbüchern von Gohlis, Blatt 16675, 16676, 16677, 16678, 16679, 16680, 16682 und 16684 jeweils in Abteilung II unter lfd. Nr. 2 eingetragenen Auflassungsvormerkungen (auflösend bedingt) würde sich der Verkehrswert wie folgt mindern:

Blatt	Sondereigentum Nr.	Auflassungsvormerkung vorhanden	Minderungsbetrag
16674	1	nein	-
16675	2	ja	-15.000 €
16676	3	ja	-15.000 €
16677	4	ja	-15.000 €
16678	5	ja	-15.000 €
16679	6	ja	-15.000 €
16680	7	ja	-15.000 €
16681	8	nein	-
16682	9	ja	-15.000 €
16683	10	nein	-
16684	11	ja	-15.000 €
<b>Summe</b>			<b>-120.000 €</b>

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## 9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

Nach Weisung des Auftraggebers sind alle auf dem beschlagnahmten Grundbesitz vorgefundene Gegenstände gesondert auszuweisen; der Wert dieser Gegenstände ist außerdem frei zu schätzen.

Ich habe keine Gegenstände vorgefunden, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen. Die im Eigentum der Mieterin befindlichen Einrichtungen habe ich ebenso nicht erfasst.

## 10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer  
Leipzig, den 25.02.2025

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 181/24	<b>Bewertungsobjekt:</b> Heinrich-Budde-Str. 44 04157 Leipzig
--	---



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## 11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Liegenschaftskarte nebst Zeichenerklärung

## 12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Ein- und Mehrfamilienhäuser, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) vom 19. Mai 2010
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte, verschiedene Jahre
- IVD-Immobilienpreisspiegel, verschiedene Ausgaben
- Aengevelt City Report, verschiedene Ausgaben
- Mietspiegel, verschiedene Jahre



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Baulücke Heinrich-Budde-Str. 44; Blick von der Straße aus nordwestlicher Richtung



vorhandene Garagenzeile auf dem Wertermittlungsgrundstück (Liquidationsobjekt)

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 457 K 181/24

**Bewertungsobjekt:**

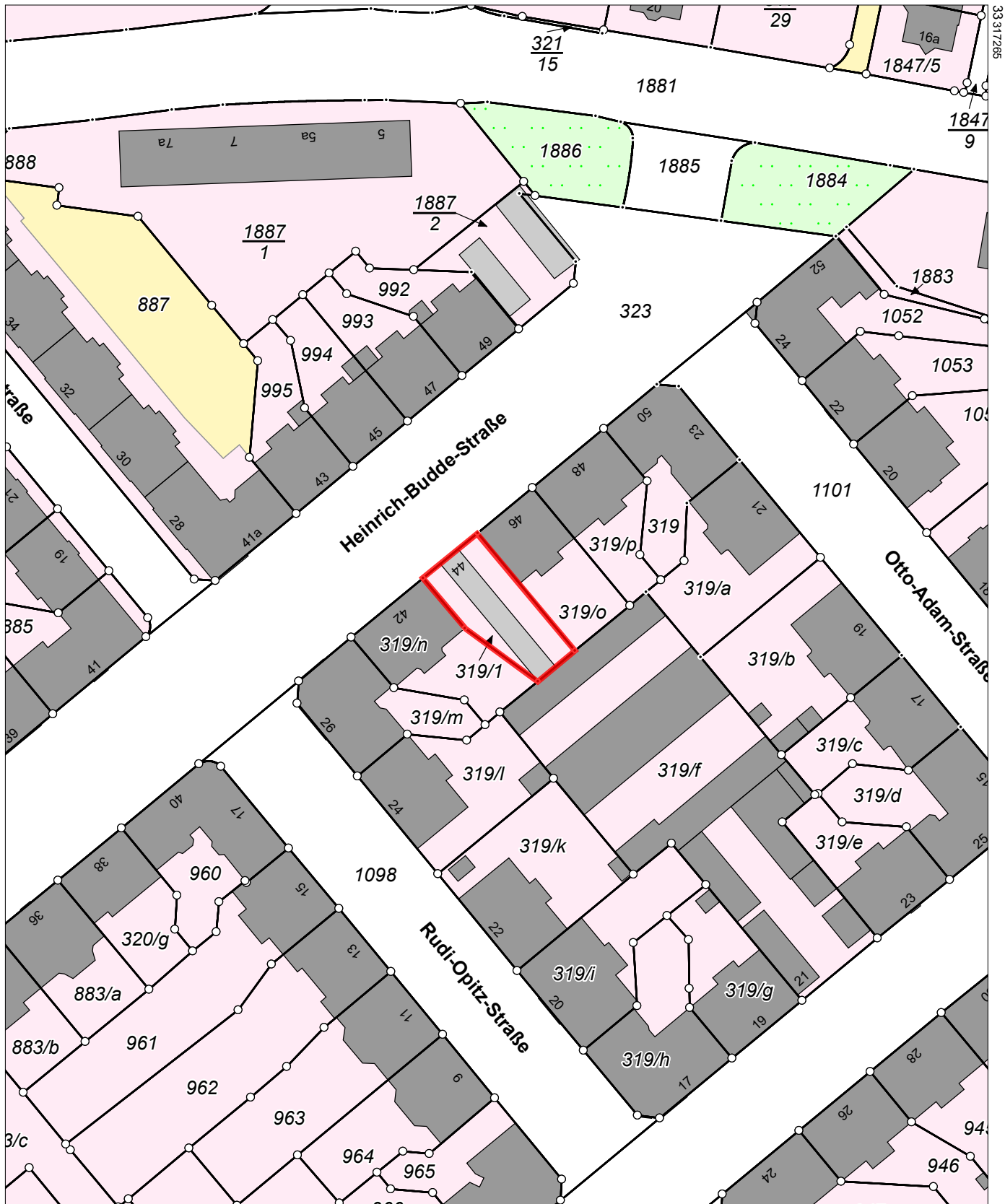
Heinrich-Budde-Str. 44  
04157 Leipzig

Seite  
- 56 -



Flurstück: 319/1  
Gemarkung: Gohlis (0409)

Gemeinde: Stadt Leipzig  
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig



Maßstab 1:1000 Meter

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

# Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

## Flurstück

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