



Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64
04275 Leipzig

Ihr Zeichen:
457 K 192/25

Mein Zeichen:
T-25/51

Bearbeiter:
Herzog

Datum:
19.12.2025

Verkehrswertermittlung i. d. ZVS AG Leipzig - 457 K 192/25

Grundstück: Friedensstraße 3, 04779 Wernsdorf / Liptitz
Grundbuch, Blatt, BV-Nr.: Liptitz, 204, 1
Gemarkung, Flurstück: Liptitz, 89 (440 m²)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Sache habe ich am 25.11.2025 mit einem Vertreter des Antragsgegners eine Ortsbesichtigung von außen durchgeführt. Eine Fotodokumentation hiervon füge ich bei (s. **Anlage 1**).

Es handelt sich um ein kleines, verwildertes Baugrundstück, bei dem das alte Wohnhaus abgebrochen wurde und als Baukörper noch das alte, baugeschädigte und unzeitgemäße Nebengebäude (Garage, Stall mit Anbau) existiert. Auf dem Grundstück ist eine kleine Menge Unrat sowie angeschaffte Baustoffe (gebrauchte Vollziegel) abgelegt. Das Grundstück liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet "Döllnitz" (s. **Anlage 2**, Liegenschaftskartenauszug).

Den Verkehrs-/ Marktwert schätze ich vorläufig mit (440 m² GFL × 18,00 Euro/m² aktueller BRW (<https://www.boris.sachsen.de/>) =) 7.920,00 Euro. Hierfür steht meine Honorierung außer Verhältnis zum Streitwert, so dass ich meine Tätigkeit vorerst einstelle und um Auftragsprüfung bitte.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Christoph Herzog

Anlagen: wie im Text erwähnt

Anlage 1



Abb. 1: Grundstücksansicht Friedensstraße 3, Blickrichtung Südwesten



Abb. 2: Grundstücksansicht Friedensstraße 3, Blickrichtung Südosten

Anlage 1



Abb. 3: Garage, Mauerwerksriss



Abb. 4: ehem. Stall, Dacheindeckung teils fehlend

Anlage 1



Abb. 5: Grundstücksansicht vom Nachbargrundstück, Blickrichtung Nordwesten



Abb. 6: Grundstücksansicht vom Nachbargrundstück, ehem. Stall, Detail Mauerwerksrisse

Anlage 1



Abb. 7: Grundstücksansicht vom Nachbargrundstück, Blickrichtung Nordosten



Abb. 8: Grundstücksansicht vom Nachbargrundstück, ehem. Stall

Anlage 1



Abb. 9: Unrat / Baustoffe

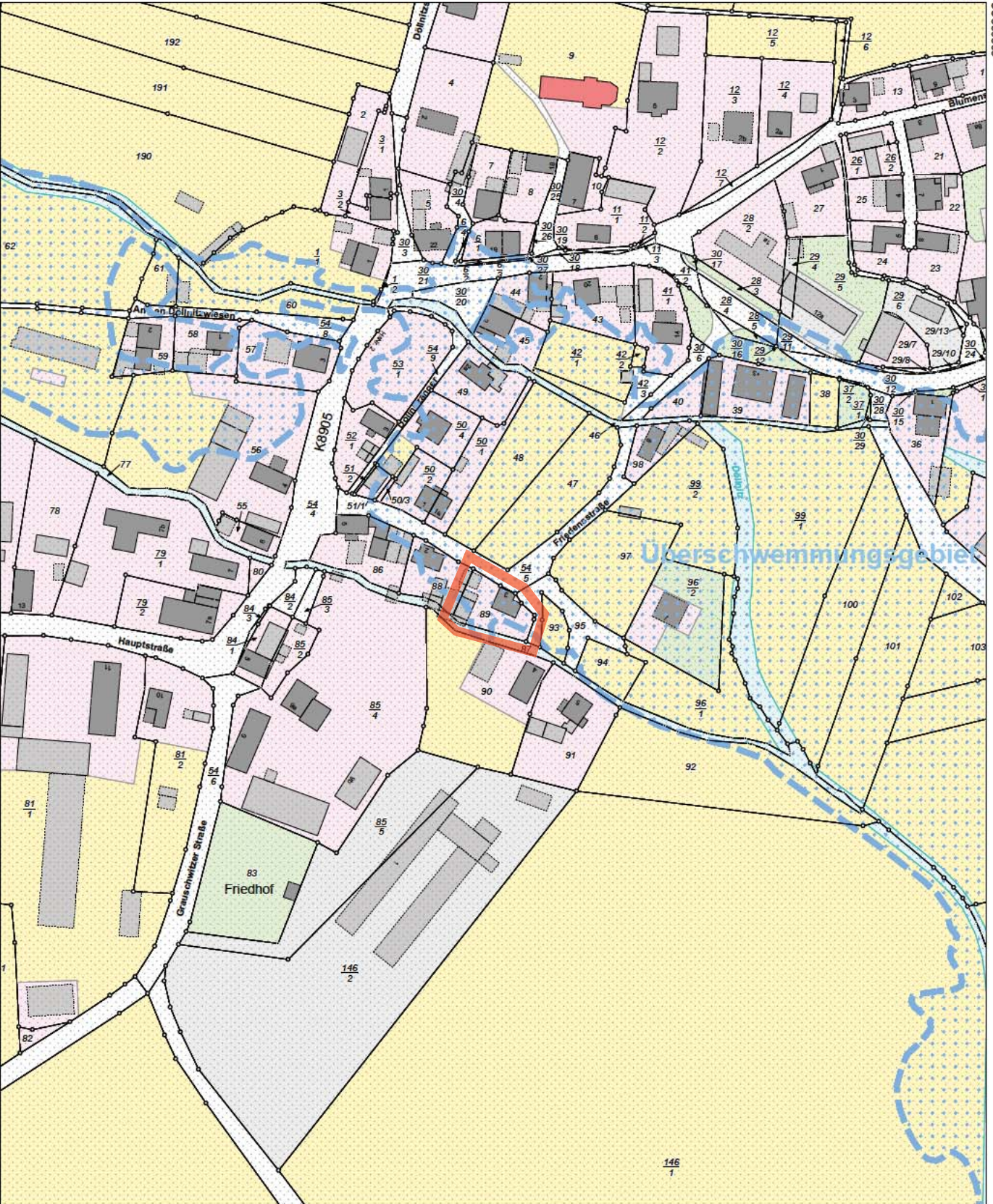


Anlage 2

Flurstück: 89
Gemarkung: Liptitz (6648)

Gemeinde: Wermisdorf
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5680557



33355943

5680117

Maßstab 1:2000 Meter

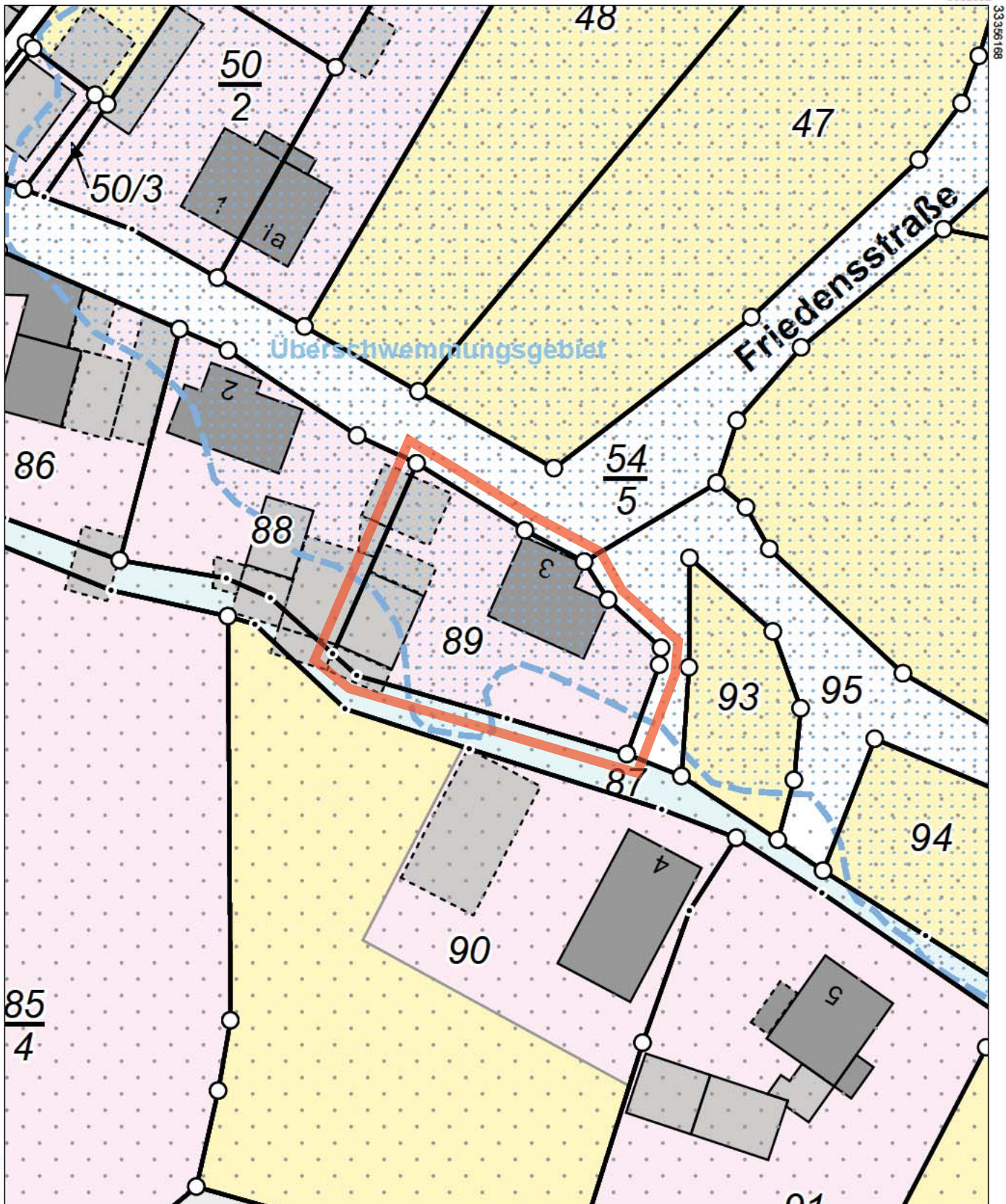
Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg



Anlage 2

Flurstück: 89
Gemarkung: Liptitz (6648)

Gemeinde: Wernsdorf
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5680282

Maßstab 1:500 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: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg