



Gewerbeeinheit (Büro) in den Gohliser Höfen

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

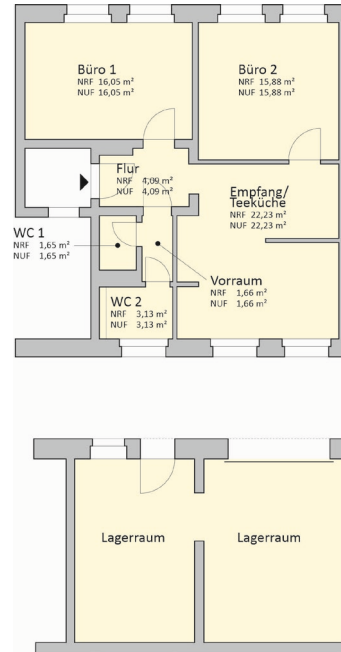
Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

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

Aktenzeichen:
457 K 202/24

Grundbuchamt: Leipzig
Grundbuch von: Gohlis

Blatt: 15105
Gemarkung: Gohlis

Flurstück: 368/7
Größe: 1.000 m²

Postalische Anschrift:
**Wilhelm-Sammet-Str. 87
04157 Leipzig**

Miteigentumsanteil:
90,53/1.000

Objektart:
Gewerbeeinheit (Büro)

Wertermittlungsstichtag: 28.08.2025
Qualitätsstichtag: 28.08.2025

Baujahr:
um 1900

Modernisierung:
etwa 2017-19

Mietfläche laut Mietvertrag:
64,22 m² (nach Auskunft)

Tatsächliche Mietfläche nach Aufmaß:
64,69 m²

Vermietungsstand:
vermietet ab 1.9.2025

Aktuelle Nettokaltmiete:
11.559,60 €/Jahr

Objektzustand:
gepflegt

Energieausweis:
nicht erforderlich (Baudenkmal)

Baulasten:
ja (nicht wertrelevant)

Altlasten:
sh. Punkt 2.4.3.1

Sanierungsgebiet:
nein

Denkmalschutz:
ja

Sonstiges:

Eine ordnungsmäßige Verwaltung der Eigentümergemeinschaft nach § 19 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gibt es nicht. Nach meinen Informationen findet eine herkömmliche Mietverwaltung statt. Instandhaltungsrücklagen wurden nicht gebildet. Es finden keine Beschlüsse statt. Es wurden keine Wirtschaftspläne aufgestellt.

Vorgefundenen Gegenstände:

siehe Punkt 9

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

rd. **230.000 €**



Inhaltsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	6
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
2.	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form und Größe	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1	Privatrechtliche Situation	13
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	18
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	19
2.5	Flächen und Einheiten	24
2.5.1	Anzahl von Einheiten	24
2.5.2	Nettoraumfläche (NRF) und Nutzungsfläche (NUF) der Gewerbeinheit Nr. 2	24
2.5.3	Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	25
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	26
3.1	Vorbemerkung	26
3.2	Wilhelm-Sammet-Str. 87, 89	26
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	26
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	26
3.2.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	30
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	30
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	33
4.	Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen	33
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	33
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	35
7.	Ertragswert	36
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Ertragswertermittlung	36
7.2	Besondere Modellparameter	37
7.3	Restnutzungsdauer	37
7.4	Rohrertrag/Mietansatz	38
7.5	Bewirtschaftungskosten (BWK)	38
7.6	Berechnung des Reinertrages (RE)	39
7.7	Bodenwert	40
7.8	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	41
7.9	Bodenwertverzinsungsbetrag	42
7.10	Barwertfaktor	42
7.11	Vorläufiger Ertragswert	43
7.12	Marktanpassung	43
7.13	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	43
7.14	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
7.15	Ertragswert	47
7.16	Plausibilisierung	48
8.	Verkehrswert	50
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	50
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	51
8.2.1	Abt. II/1 (Wegerecht)	51
8.2.2	Abt. II/2 (Oberleitungsmastenrecht)	52
8.2.3	Abt. II/3 (Hoffflächenmitbenutzungsrecht)	53

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



8.2.4	Abt. II/4 (Leitungsrecht TK-Linie mit Einwirkungsverbot im Schutzstreifen)	54	Dipl.-Ing. Rico Palmer Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
8.2.5	Abt. II/5 (Hofflächenmitbenutzungs- sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)	55	
8.2.6	Abt. II/6 (Recht auf Verlegung, Betrieb, Unterhaltung und dauernde Belassung einer Trinkwasserleitung	56	
PE-HD 110 x 6,6, von Trinkwasserhausanschlussleitungen und eines Schutzstreifens)		56	
8.2.7	Abt. II/7 (Zwangsversteigerungsvermerk)	56	
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	57	
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	57	
11.	Ergänzende Anlagen	58	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis	58	

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

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

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

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 202/24

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: Gewerbeinheit (Büro, vermietet, 64,69 m² Nutzungsfläche)
in einem Bürogebäude (Baujahr um 1900, Kulturdenkmal, Sa-
nierung etwa 2017-2019), nebst Lagerraum im Erdgeschoss,
Lage in den Gohliser Höfen

Anschrift: **Wilhelm-Sammet-Str. 87**
04157 Leipzig

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Leipzig
Grundbuch von Gohlis
Grundbuchblatt 15105

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 90,53/1.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück Flurstück 368/7 (Gebäude-
und Freifläche, Wilhelm-Sammet-Straße
87, 89) mit 1.000 m² verbunden mit dem
Sondereigentum an der Gewerbeinheit
nebst Lagerraum, im Aufteilungsplan mit
Nr. 2 bezeichnet.

Abteilung I: lfd. Nr. 1 Eigentümer

Abteilung II/III: siehe Punkt 2.4.1

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungs-
termin 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.

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

1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 28.08.2025

§ 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: 28.08.2025

§ 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.“



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Zeitpunkt:	28.08.2025
Dauer:	10:00 bis 14:18 Uhr (einschl. Grobaufmaß der Einheiten)
Besichtigte Bereiche:	Sondereigentum der Gewerbeinheit (außer Lagerraum), Treppenhaus, Kellergeschoss, Freifläche
Teilnehmer:	- Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Hinweis zu Fotoaufnahmen:	-

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

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.10.2024
Von Eigentümerseite 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 bestellt
Vom Mieter zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- keine
Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Grundbuch von Gohlis, Blatt 15105, Ausdruck vom 31.07.2025 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.03.2017 nebst Aufteilungsplänen - URNr. 2207/2015 M und 563/2017 M (Teilungserklärung) - URNr. 329/1997 (Bewilligung Abt. II/1) - Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung Reg.-Nr. 14-0531.72-479 (Bewilligung Abt. II/2) - URNr. 1170/2014 M (Bewilligung BV 2-8 und Abt. II/3) - URNr. 1502/2015 M (Bewilligung Abt. II/4)



Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- URNr. 1891/2016 M (Bewilligung Abt. II/5)
- URNr. 322/2017 M (Bewilligung Abt. II/6)

- Besichtigungsaufzeichnungen
- Baugenehmigung vom 13.07.2016
- Baubeginnanzeige vom 15.08.2017
- Anzeige Nutzungsaufnahme vom 06.01.2021
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 07.07.2025 nebst Zeichenerklärung
- Altlastenauskunft vom 15.07.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.07.2025
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 07.07.2025
- Auszug Denkmalkarte – Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Stand 02.07.2025
- Auskunft Mobilitäts- und Tiefbauamt vom 20.08.2025
- Auskunft Stadtplanungsamt vom 16.07.2025
- Auskunft zum bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger
- Auskunft Leipziger Wasserwerke vom 02.07.2025 nebst Bestandsplan zu Trinkwasser/Abwasser
- Auskunft Netz Leipzig vom 02.07.2025 nebst Bestandsplänen zu Strom und Gas
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen
- schematische Grundrisszeichnung der Einheit nach Aufmaß zum Ortstermin

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. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen		
Stadt:	Leipzig	Einwohner:	632.562 ¹
Demographische Entwicklung:	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		+5,9 %
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020		
Stadtbezirk:	Nord		
Ortsteil:	Gohlis-Mitte an der Ortsteilgrenze zu Gohlis-Süd		
Entfernungen:	Stadtzentrum		3 km
	BAB A14, AS Leipzig-Mitte		5,5 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus)		50 m
	S-Bahnhof Gohlis		100 m
	Einkaufsmöglichkeiten (REWE, Konsum)		500 m
	Kindertagesstätte (freier Träger)		250 m
	Kindertagesstätte (Stadt)		900 m
	nächste Grundschule		450 m
	nächste Oberschule		350 m
	nächstes Gymnasium		450 m
Hauptbahnhof Leipzig		2,5 km	
Flughafen Leipzig/Halle		13,5 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

¹ amtliche Zahl - Stand zum 31.12.2024; Quelle: <http://statistik.leipzig.de>



2.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage: nördliche Zentrumsrandlage von Leipzig

Wohnlage: Wohnlage nach der Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2025-2027

gut

Geschäftslage: Eine offizielle Geschäftslagenklassifizierung liegt für die Stadt Leipzig nicht vor. Die Liegenschaft Wilhelm-Sammet-Straße 87/89 befindet sich im Leipziger Stadtteil Gohlis-Mitte und ist Teil des revitalisierten Industrieareals Namens Gohliser Höfe. Die Umgebung ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe geprägt. Es handelt sich um einen etablierten Stadtteil mit gewachsener Infrastruktur und guter verkehrlicher Anbindung. Der Standort verfügt über einen direkten Zugang zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien sowie zur S-Bahn (Bahnhof Leipzig-Gohlis).

Im Kontext des Leipziger Büromarkts handelt es sich um eine Nebenlage mit unterdurchschnittlicher Marktdynamik im Vergleich zu den zentralen Bürostandorten (City, City-Ring). Der Teilmarkt Leipzig-Nord, dem Gohlis zuzuordnen ist, verzeichnet einen überwiegend kleinteiligen Flächenumsatz und liegt hinsichtlich der erzielbaren Mieten unter dem städtischen Durchschnitt.

Die Leerstandsquote in Leipzig liegt stadtwweit bei ca. 4,6 %, im nördlichen Teilmarktsegment ist sie leicht erhöht. Dennoch gilt die Flächennachfrage in gut ausgebauten, infrastrukturell angebotenen Objekten als stabil. Das Objekt Wilhelm-Sammet-Straße 87/89 hebt sich innerhalb des Teilmarkts aufgrund seiner Größe, Qualität und Lage von der kleinteiligen Umgebung ab und ist als überdurchschnittlich wettbewerbsfähig einzustufen. Vergleichbare Objekte im unmittelbaren Umfeld sind nicht vorhanden. Es handelt sich somit um ein lokal einzigartiges Büroangebot mit gutem Vermietungspotenzial in einer gefestigten Nebenlage.

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



Umgebungsbebauung:	Bauweise Nutzung	geschlossen überwiegend wohnbaulich, teilweise Büronutzung
	Durchgrünung	begrünte und mit Bäumen be- wachsene westliche Grund- stücksteilfläche
	Geschossigkeit Art der Bebauung	II bis IV + Dach zur Wohnanlage umgebauter ehem. Fabrikstandort (Gohl- ser Höfe)

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

Umwelteinflüsse/
Beeinträchtigungen:

Unter Einbeziehung der Beobachtungen beim Ortstermin ist festzuhalten, dass trotz der unmittelbaren Lage zur Bahntrasse sowie zum S-Bahnhof Leipzig-Gohlis zum Begehungszeitpunkt keine signifikanten Geräuschmissionen wahrnehmbar waren. Dies deutet auf eine insgesamt moderate Lärmbelastung im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks hin.

Für die Büronutzung ergeben sich damit keine relevanten Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schallemissionen durch den Schienenverkehr. Die vorhandene Nähe zur Bahntrasse ist in diesem Fall vorrangig als standortbezogener Vorteil im Hinblick auf die ÖPNV-Erschließung zu bewerten. Negative Auswirkungen auf die Aufenthalts- und Arbeitsqualität innerhalb der Büronutzung sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Topographie: Das Grundstück ist weitestgehend eben.

Parkmöglichkeiten: Auf dem Grundstück befinden sich keine angelegten Pkw-Stellplätze. Im Gebäude befindet sich ein ebenerdig zugänglicher Lagerraum, der als Garage nutzbar ist. Dieser Lagerraum ist der Gewerbeeinheit Nr. 2 zugeordnet.

2.2 Gestalt, Form und Größe

Straßenfront:	ca. 24 m
Grundstücksbreite:	ca. 24 m
Grundstückstiefe:	im Mittel ca. 42 m



Grundstücksform:	- regelmäßig geschnitten - rechteckähnlich
Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Sonstiges:	-

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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenanschluss:	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Lützowstraße).	
Straßenart:	Lützowstraße	Hauptverkehrsstraße, Straße mit Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	Lützowstraße	ausgebaut
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Trinkwasser	vorhanden
	Abwasser	vorhanden
	Strom	vorhanden
	Gas	vorhanden
	Fernwärme	-
Grenzverhältnisse:	Es liegt einseitige Grenzbebauung zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück 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.	



2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

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

lfd. Nr. 2 zu 1: Grunddienstbarkeit (Hofflächenmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Flurstück 1640/2 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blatt 14450 bis 14471, je BVNr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 4).

lfd. Nr. 3 zu 1: Grunddienstbarkeit (Hofflächenmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Flurstück 368/6 (Grundbuch von Gohlis Blätter 15166 bis 15446, je BVNr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 5).

lfd. Nr. 4 zu 1: Grunddienstbarkeit (Hofflächenmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Flurstück 1640/1 (Grundbuch von Gohlis Blätter 15166 bis 15446, je BVNr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 5).

lfd. Nr. 5 zu 1: Grunddienstbarkeit (Hofflächenmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Flurstück 1640/3 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blatt 14551 bis 14582, je BVNr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 3).

lfd. Nr. 6 zu 1: Grunddienstbarkeit (Hofflächenmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Flurstück 1640/4 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blatt 14782 bis 14839, je BVNr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 3).

lfd. Nr. 7 zu 1: Grunddienstbarkeit (Hofflächenmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Flurstück 1640/5 (Grundbuch von Gohlis Blätter 15131 bis 15164, je BVNr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 3).

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



zu grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

lfd. Nr. 8 zu 1: Grunddienstbarkeit (Hofflächenmitbenutzungsrecht) an dem Grundstück
a) Flurstück 1640/7 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blatt 14948 bis 14955, je BVNr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 3),
b) Flurstück 1640/8 und 368/10 (Grundbuch von Gohlis Blätter 17088 bis 17107, je BVNr. 1; die Dienstbarkeit ist dort in Abt. II Nr. 8 eingetragen),
c) Flurstück 1640/9 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blatt 14969 bis 15014, je BVNr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 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

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

lfd. Nr. 9 zu 1: Grunddienstbarkeit (Hofflächenmitbenutzungs- sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) an dem Grundstück Flurstück 368/9 (Grundbuch von Gohlis Blatt 15526 bis 15540, je BVNr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 6).

lfd. Nr. 10 zu 1: Grunddienstbarkeit (Hofflächenmitbenutzungs- sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) an dem Grundstück 368/10 und 1640/8 (Grundbuch von Gohlis Blatt 17088 bis 17107, je BVNr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 5).

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 368/2 (Grundbuch von Gohlis Blatt 6771, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 14.08.1997 (Notar ..., URNr. 329/1997); eingetragen am 29.04.1998 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (15104 bis 15108) übertragen am 18.08.2017.



zu grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Oberleitungsmastenrecht) für die ... mit dem Sitz in Leipzig; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vorn 05.06.2009 (Landesdirektion Leipzig, Reg.-Nr. 14-0531.72-479) nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung eingetragen am 06.08.2009 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (15104 bis 15108) übertragen am 18.08.2017.

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Hoffflächenmitbenutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstücke
a) 368/6 (Grundbuch von Gohlis Blatt 15166 bis 15446, je BVNr. 1),
b) 1640/1 (Grundbuch von Gohlis Blatt 15166 bis 15446, je BVNr. 1),
c) 1640/2 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blatt 14450 bis 14471, je BVNr. 1)
d) 1640/3 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blatt 14551 bis 14582, je BVNr. 1)
e) 1640/4 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blatt 14782 bis 14839, je BVNr. 1)
f) 1640/5 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blatt 15131 bis 15164, je BVNr. 1)
g) 1640/7 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blatt 14948 bis 14955, je BVNr. 1)
h) 1640/8 und 368/10 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blatt 17088 bis 17107, je BVNr. 1)
i) 1640/9 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blatt 14969 bis 15014, je BVNr. 1)
als Mitberechtigte gemäß § 432 BGB; gemäß Bewilligung vom 24.07.2014 (Notarin ..., URNr. 1170/2014 M); vermerkt nach § 9 GBO; eingetragen am 27.08.2014 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (15104 bis 15108) übertragen am 18.08.2017.

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



zu grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leistungsrecht TK-Linie mit Einwirkungsverbot im Schutzstreifen) für ... mit dem Sitz in Bonn; gemäß Bewilligung vom 21.08.2015 (Notarin ..., URNr. 1502/2015 M); eingetragen am 11.12.2015 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (15104 bis 15108) übertragen am 18.08.2017.

lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Hofflächenmitbenutzungs- sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstücke
a) 368/9 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blätter 15526 bis 15540, je BVNr. 1),
b) 368/10 und 1640/8 (Wohnungsgrundbücher von Gohlis Blätter 17088 bis 17107, je BVNr. 1),
als Mitberechtigte nach § 432 BGB; gemäß Bewilligung vom 12.12.2016 (Notarin ..., URNr. 1891/2016 M); vermerkt nach § 9 GBO; eingetragen am 22.03.2017 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (15104 bis 15108) übertragen am 18.08.2017.

lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegung, Betrieb, Unterhaltung und dauernde Belassung einer Trinkwasserleitung PE-HD 110 x 6,6, von Trinkwasserhausanschlussleitungen und eines Schutzstreifens) für die ... mit dem Sitz in Leipzig; gemäß Bewilligung vom 08.03.2017 (Notarin ..., URNr. 322/2017 M); hier sowie auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern (15104 bis 15108) eingetragen am 18.08.2017.

lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 202/24); eingetragen am 01.10.2024.

Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind dingliche Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht wertmindernd zu

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



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.

Zu Abt. II/1-7: Wegen Inhalt und Wertauswirkung verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

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.

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

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



2.4.2 Nutzung und Mietrechtliche Situation

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

Vermietungssituation: Gewerbeeinheit Nr. 2 vermietet

Hinweis: Die Lagerräume im Erdgeschoss sollen nicht mit vermietet sein.

Angaben zum Mietverhältnis (auszugsweise):

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben wurden von der Hausverwaltung gemacht. Die Übergabe des Mietvertrages wurde verweigert.

Beginn	01.09.2025
Ende	31.08.2028
Kündigungsfristen	unbekannt
Optionen	1 x 3 Jahre
Mietfläche	64,22 m ² (zzgl. anteilig Dachterrasse mit 4,68 m ²)
Nettokaltmiete	15,00 €/m ² bezogen auf 64,22 m ² (963,30 €/Monat)
Staffelvereinbarung	2,5% Erhöhung pro Jahr
Nebenkostenvorauszahlung	3,00 €/m ² bezogen auf 64,22m ² (192,66 €/Monat)
Vorsteuerabzug	ja
letzte Mieterhöhung	-
tatsächliche Nutzungsfläche nach DIN277:2021 ²	64,69 m ²
Nettokaltmiete je m ²	14,89 €/m ² Monat
Mietereigenleistung	nicht bekannt
Sonstiges	-

² Die Nutzungsfläche habe ich durch Grobmaß zum Ortstermin bestimmt.



2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

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

Baulasten:

Es sind Baulasteneintragungen vorhanden.

Baulastenblatt-Nr. 10200

Seite: 1

lfd. Nr. 1

Baulastentext: Der jeweilige Eigentümer der im beigefügten Plan rot gekennzeichneten Grundstücke Flurstücke 368/1 und 1640 der Gemarkung Gohlis ist verpflichtet, mit allen baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung.

Das Flurstück 368/1 ist mittlerweile zergliedert in die Grundstücke Flurstück 368/6, 368/7, 368/9 und 368/10. Das Flurstück 1640 ist mittlerweile zergliedert in die Grundstücke Flurstück 1640/1, 1640/2, 1640/3, 1640/4, 1640/5, 1640/7, 1640/8 und 1640/9.

Wertauswirkung: Mit der Baulasteintragung ist keine Beeinflussung des Verkehrswertes verbunden.

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Das Grundstück W.-Sammet-Str. 87/89 in 04157 Leipzig (Flurstück 368/7 der Gemarkung Gohlis) ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der Altlastenkennziffer 65911000 registriert. Es gehört zu dem Altstandort „ehem. Verlade- und Transportanlagenbau Leipzig“. Zur Bewertung der Altlastensituation liegen folgende Unterlagen vor:

- [1] Orientierende Untersuchung zur Abschätzung des Gefährdungspotentials auf dem Gelände ..., Okt. 1991
- [2] Weiterführende Untersuchung zur Abschätzung des Gefährdungspotentials auf dem Gelände ..., Juli 1992
- [3] „Bericht zur Schätzung II“, ..., 27.11.1997
- [4] Ergebnisbericht zur Grundwasseruntersuchung 2014 - Objekt ...-Werke, Wilhelm-Sammet-Straße 15, Leipzig-Gohlis, ..., 07.08.2014

Das Gesamtgelände des Altstandorts wurde in der Zeit von 1845 bis 1991 ununterbrochen für den Maschinenbau



(Herstellung von Transportanlagen) durch verschiedene Besitzer in Folge genutzt. Zur Abschätzung des Gefährdungspotentials infolge Altlasten auf dem Grundstück wurden in den Jahren 1991 bis 1997 verschiedene Untersuchungen veranlasst. Im Rahmen der Untersuchungen wurden auf dem Betriebsgelände in sechs Bereichen außerhalb des Wertermittlungsgrundstückes Flurstück 368/7 erhebliche Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt, die teilweise bis zum Grundwasserschwankungsbereich reichen. Weiterhin wurden punktuelle Verunreinigungen des Bodens mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt. Durch eine weitere Untersuchung des Grundwassers im Jahr 2014 wurde die Belastungssituation im Grundwasser nicht mehr bestätigt. Die auf dem Grundstück vorhandene Grundwassermessstelle GWM IV ist vor Zerstörung zu schützen. Ist ein Rückbau erforderlich, ist dies rechtzeitig beim Amt für Umweltschutz, SG Wasserbehörde, zu beantragen.

Auf dem Flurstück 368/7 der Gemarkung Gohlis befanden sich nach den im Amt für Umweltschutz vorliegenden Unterlagen ein Werkstoffprüflabor incl. Chemikalienkeller und Garagen. Eine Untersuchung von Boden und Bausubstanz erfolgte nicht. Aufgrund der Lagerung und des Umgangs mit umweltrelevanten Stoffen, insbesondere Schwermetalle, MKW, Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und PAK ist ein Schadstoffeintrag in den Boden und die Bausubstanz, insbesondere die Fußböden, nicht vollständig auszuschließen. Aus den vorgenannten Gründen wurde im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens „Umbau und Sanierung eines Verwaltungsgebäudes (Haus 15) ...“ auf dem Flurstück 368/7 seitens des Amtes für Umweltschutz darauf hingewiesen, dass bei den Umbauarbeiten auf geruchlich und augenscheinlich auffallendes Material besonders in den Fußbodenbereichen ehemals technisch genutzter Räume zu achten ist. Kontaminierte Bausubstanz war zu separieren und zu analysieren und entsprechend den Untersuchungsergebnissen in dafür zugelassenen Anlagen zu entsorgen. Bei der Feststellung umweltrelevanter Sachverhalte war das Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde zu informieren.

Umweltrelevante Sachverhalte bei der Durchführung der Baumaßnahme wurden dem Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall-/Bodenschutzbehörde, nicht angezeigt. Im

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



Sächsischen Altlastenkataster ist der Standort aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ registriert.

Schlussfolgerung durch den Sachverständigen:

Das Flurstück 368/7 der Gemarkung Gohlis, Wilhelm-Sammet-Straße 87/89, ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der Altlastenkennziffer 65911000 als Teil des Altstandorts „ehem. Verlade- und Transportanlagenbau Leipzig“ geführt. Frühere Untersuchungen haben Bodenverunreinigungen auf Teilflächen des Gesamtareals festgestellt, jedoch nicht auf dem Bewertungsgrundstück selbst. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers konnte zuletzt im Jahr 2014 nicht bestätigt werden. Für das Flurstück liegen keine Hinweise auf akute Schadstoffbelastungen vor; Maßnahmen zur Beobachtung und zum sachgerechten Umgang mit potenziell kontaminierter Bausubstanz wurden im Rahmen eines Bauvorhabens vorgesehen. Eine Anzeige umweltrelevanter Sachverhalte erfolgte dabei nicht. Der Standort ist im Kataster mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ eingestuft.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Erkenntnisse und der Einstufung durch die zuständige Behörde ergibt sich aus der Altlastensituation kein wertrelevanter Einfluss auf den Verkehrswert.

Denkmalschutz:

Der Kopfbau Wilhelm-Sammet-Str. 89 und der an der Lützowstraße gelegene Vorgarten sind neben weiteren unmittelbar angrenzenden baulichen Anlagen der ehemaligen Fabrikanlage als Kulturdenkmale erfasst.

Kurzcharakteristik

Ehemalige Fabrikanlage (Anschrift: Lützowstraße 34 und Wilhelm-Sammet-Straße 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 sowie Wilhelm-Sammet-Straße 89, 91 und 93), mit mehreren Verwaltungs- und Fabrikgebäuden, zwei Werkhallen sowie Vorgarten und Einfriedung; Mehrzahl der Gebäude in historistischen Formen, Klinkerfassaden mit Putz- und Steingliederungen, sogenannter Königsbau Putzbau im Reformstil um 1910, mit Betonkonstruktion, 1874 Firmengründung, 1881 Ansiedlung in Gohlis, Firma Drahtseilbahnen ... weltweit älteste und ehemals bedeutendste Fabrik für Drahtseilbahnen, später

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



Erweiterung der Produktion mit Herstellung von Hebezeugen sowie verschiedener Verlade- und Transportanlagen, zu DDR-Zeiten ..., Zeugnis für die Bedeutung Leipzigs als einstiges Zentrum des Maschinenbaus (siehe auch Wilhelm-Sammet-Straße 15), ortsentwicklungsgeschichtlich, industriegeschichtlich und baugeschichtlich von Bedeutung

Datierung

1881, Ansiedlung in Gohlis (Maschinenbauindustrieanlage); 1881 (Verwaltungsgebäude); 1897 (Verwaltungsgebäude); 1909-1911, Königsbau (Verwaltungsgebäude); 1906, Betriebsverwaltung (Verwaltungsgebäude)

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

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Bauplanungsrecht:

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 30 (3) und § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B.-Plans) Nr. 326 „Gleisbogen Magdeburger Straße, Lindenthaler Straße - Nutzungsarten“; Beschluss des Stadtrates RB Nr. IV-1632/09 vom 17.6.2009; in Kraft getreten durch Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 14 vom 4.7.2009.

Bei diesem B-Plan handelt es sich um einen "einfachen B-Plan" nach § 30 (3) BauGB, der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wurde. Er regelt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 9 (2a) BauGB nur hinsichtlich der in den Festsetzungen genannten Einzelhandelsnutzungen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 (2) BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einem Allgemeinem Wohngebiet (WA). Danach beurteilt sich die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich hingegen nach § 34 (1) BauGB.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan (FNP) 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 „gemischte Baufläche“ dargestellt.

planungsrechtliche Satzungen:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich weiterer Satzungen.



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

Verfügungs- und
Veränderungssperre:

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

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen nach 1990:

Die Baugenehmigung (Az.: 63-2016-001301-VV-63.30-JBE)
für „Umbau und Sanierung eines Verwaltungsgebäudes
(Haus 15) der ehemaligen ...werke mit gewerblicher Nut-
zung“ wurde am 13.07.2016 erteilt.

bauordnungsrechtliche
Beschränkungen oder Auflagen:

Im Rahmen meiner Recherchen sind mir keine bauordnungs-
rechtlichen Beschränkungen oder Auflagen zur Kenntnis ge-
langt, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben könnten.

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 Entwick-
lung 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 unzu-
reichend gestaltet sind.*

*(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtli-
chen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten bau-
lich nutzbar sind.*

*(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Ent-
wicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen las-
sen.*

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 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

2.5 Flächen und Einheiten

2.5.1 Anzahl von Einheiten

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Teilungserklärung, Nachträge, Aufteilungspläne) habe ich nachfolgende Anzahl von Einheiten entnommen.

Gebäude	Anzahl Einheiten	
	Teileigentumseinheiten	Stellplätze
Wilhelm-Sammet-Str. 87, 89	5	-

2.5.2 Nettoraumfläche (NRF) und Nutzungsfläche (NUF) der Gewerbeeinheit Nr. 2

Bei der Ortsbesichtigung habe ich ein Grobmaß der Einheit erstellt. Die von mir erstellte Grundrisszeichnung mit den wichtigsten Maßen habe ich diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Geschoss/ Einheit	Raumbezeichnung	Nettoraumfläche (NRF) nach DIN 277:2021 m ²	Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277:2021 m ²
Gewerbeeinheit Nr. 2	Büro 1	16,05	16,05
	Büro 2	15,88	15,88
	Empfang/Teeküche	22,23	22,23
	Flur	4,09	4,09
	WC-Vorraum	1,66	1,66
	WC 1	1,65	1,65
	WC 2	3,13	3,13
	Summe	64,69	64,69



2.5.3 Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

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).“

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) errechnet sich demnach wie folgt:

Geschoss		wertrelevante Geschossfläche
Kellergeschoss		-
Erdgeschoss	Wilhelm-Sammet-Str. 87	132
	Wilhelm-Sammet-Str. 89	214
Zwischengeschoss Wilhelm-Sammet-Str. 87		132
1.Obergeschoss	Wilhelm-Sammet-Str. 87	132
	Wilhelm-Sammet-Str. 89	214
2.Obergeschoss	Wilhelm-Sammet-Str. 87	124
	Wilhelm-Sammet-Str. 89 (Turmzimmer)	25
Summe		973 m²
Grundstücksfläche		1.000 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)		973 m² / 1.000 m² = rd. 0,97

Anm.: Die wertrelevante Geschossfläche der einzelnen Geschosse habe ich überschlägig aus den vorliegenden Aufteilungsplänen ermittelt.

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



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 Wilhelm-Sammet-Str. 87, 89

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Art des Gebäudes:	Bürogebäude, bestehend aus zwei Gebäudeteilen (Gebäudeteil 1: Kopfbau, Klinkerfassade; Gebäudeteil 2: Anbau, Putzfassade)
Baujahr:	um 1900
Sanierung/Modernisierung:	etwa 2017 – 2019

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Naturstein



Kellerwände:	Kopfbau	Ziegelmauerwerk, unverputzt, nachträgliche Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit durch Injektageverfahren	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
	Anbau	nicht unterkellert	
Kellerfußboden:	Kopfbau	Beton/Estrich	
Umfassungswände:	Kopfbau	vermutlich Ziegelmauerwerk vermutlich Ziegelmauerwerk	
	Anbau		
Fassade:	Kopfbau	Klinkerfassade, Natursteinsockel Außenwandwärmedämmung, Putzfassade	
	Anbau		
Innenwände:	Kopfbau	Bestandswände als Ziegelwände, neue nichttragende Wände als Trockenbauständerwände Bestandswände als Ziegelwände, neue nichttragende Wände als Trockenbauständerwände	Ferdinand-Lassalle-Str. 11 04109 Leipzig Telefon 0341-99387725 Telefax 0341-99387726
	Anbau		
Geschossdecken/ Bodenaufbau:	Kopfbau	über Kellergeschoss Ziegeltappendecke, weiterer Fußbodenaufbau unbekannt	
		über Normalgeschossen Holzbalkendecken oder Massivdecken, weiterer Fußbodenaufbau unbekannt	
	Anbau	Holzbalkendecken oder Massivdecken, weiterer Fußbodenaufbau unbekannt	
Dach:	Kopfbau	Dach als Dachterrasse ausgebildet, Umfang und Art der Dachdämmung unbekannt, Dachabdichtung vermutlich	



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

		mit Kunststoffbahnen, anschließend Rollkies aufgebracht, begehbare Teil der Dachterrasse mit Holzriffeldielen belegt
	Anbau	Umfang und Art der Dachdämmung unbekannt, Dachendeckung mit Zinkblech (Stehfalz)
Hauseingangsbereiche:	Haupteingang Kopfbau	Zugang an der Westseite des Gebäudes, Hauseingang mit der Hausnummer 89 (Zugang ausschließlich zu Gewerbeeinheit Nr. 1)
	Haupteingang Anbau	Zugang an der Nordseite des Gebäudes, Hauseingang mit der Hausnummer 87 (Zugang zum Treppenhaus und zu den Gewerbeeinheiten Nr. 1, 2, 3, 4 und 5)
	Nebeneingang Anbau	Zugang an der Südseite des Gebäudes, Zugang zum Fahrradabstellraum und zum Mülltonnenraum
Hauseingangstüren:	Haupteingang Kopfbau	zweiflügelige Holztür, Türblätter mit Glaseinsätzen, Oberlicht
	Haupteingang Anbau	zweiflügelige Holztür
	Nebeneingang Anbau	einflügelige Holztüren
Treppen(haus):		natürlich belichtet, Massivtreppe, Treppenstufen mit beschichteten Platten belegt, Podeste und Flure mit Linoleumbelag (o.Ä) bzw. Fliesen
Elektroinstallation:		Hauptverteilung mit Zählerschrank im Kellergeschoss, Elektrik im Rahmen der Sanierung vermutlich vollständig erneuert
Heizung:		Gaszentralheizung im Kellergeschoss, Hersteller Vaillant, Typ VC 406/5-5 (E-DE) ecoTEC plus, Baujahr der Anlagentechnik 2019



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

Warmwasser: dezentral

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand der Gewerbeeinheit Nr. 2

Vorbemerkung: Zum Zeitpunkt des Ortstermines wurden die Decken und Wände die Gewerbeeinheit Nr. 2 gemalert, weil die Vermietung bevorstand.

Fenster: Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung, Innenfensterbänke aus Granitstein

Innenwandbekleidung: Putz, Anstrich

Deckenbekleidung: glatt weiß, Anstrich

Eingangstür: einflügelige Holztür, Stahlzarge, bei der Sanierung neu eingebaut, Türschließer, Mehrfachverriegelung, Türspion

Innentüren: Zargentüren, weiß beschichtet

Böden/Bodenbeläge:

Büro 1	Parkett
Büro 2	Parkett
Empfang/Teeküche	Parkett
Flur	Parkett
WC-Vorraum	Fliesen
WC 1	Fliesen
WC 2	Fliesen

Sanitärausstattung: WC-Vorraum, zwei getrennte WC's, jeweils mit Hänge-WC, Einbauspülkasten und Handwaschbecken, Böden jeweils gefliest (anthrazit), Wände halbhoch gefliest (anthrazit), Lüfteranlage bzw. Fenster, Deckenspots

Treppe: -

Küche: offener Küchenbereich vorgesehen

Elektroinstallation: bei der Sanierung vermutlich komplett erneuert, für Büronutzung ausgelegt (u.a. LAN-Steckdosen in den Büros, welche in einem Serverschrank zusammenlaufen), teilweise Deckenspots, Wechselsprechanlage mit Türöffner neben der Eingangstür



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

Heizung: Wandheizkörper mit Thermostatreglern

Warmwasser: elektr. Durchlauferhitzer

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Lagerräume im Erdgeschoss

Vorbemerkung: Zu den von der Gebäudeaußenseite zugänglichen Lagerräumen im Erdgeschoss bestand kein Zutritt. Es bestand nur die Möglichkeit, durch das Fenster in den Lagerraum rechts zu blicken.

Beschreibung: Lagerraum rechts (von außen gesehen) einflügelige Holztür, bei der Sanierung neu eingebaut; Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung, weitere Ausstattung nicht erkennbar

Lagerraum links (von außen gesehen) mit Garagenrolltor, vermutlich als Garage nutzbar

Sonstiges: Beide Lagerräume sind miteinander verbunden.

3.2.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: -

Besondere Einrichtungen: - Serverschrank

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden: Zum Ortstermin waren am Gemeinschaftseigentum keine außerordentlichen Schäden sichtbar.

Im Bereich der Gewerbeeinheit wurde festgestellt, dass die Heizkörper nicht über eine Wärmemengenerfassung verfügen (nachrüstbar). Die Fertigstellung der zum Ortstermin andauernden Malerarbeiten wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt.

**Energetische Eigenschaften:**

Ein Energieausweis wurde für das Bewertungsobjekt nicht vorgelegt. Nach § 79 Abs. 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind Baudenkmale von den Vorschriften des § 80 Abs. 3 bis 7 GEG ausgenommen.

Auf Grundlage des Baujahres sowie der dokumentierten Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere in Bezug auf energetisch relevante Bauteile wie Gebäudehülle, Fenster, Heizungsanlage und Anlagentechnik – ist sachverständig davon auszugehen, dass das Objekt einen insgesamt mittleren energetischen Standard aufweist. Daraus resultiert eine voraussichtlich mittelmäßige Energieeffizienz, welche im Vergleich zum heutigen technischen Standard zu erhöhten Energieverbräuchen und entsprechenden Betriebskosten führen kann.

Barrierefreiheit:

Die normativen Grundlagen zur Beurteilung der Barrierefreiheit einer Immobilie sind in der DIN 18040-1:2010-10 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude und in der DIN 18040-2: 2011-09 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen definiert, welche im Bauordnungsrecht der Länder grundsätzlich als allgemein anerkannte Regeln der Technik eingeführt worden sind.

Vorliegend handelt es sich um ein Bürogebäude, demzufolge sind die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-1:2010-10 zu prüfen.

Barrierefreiheit ist im zu bewertenden Objekt nicht gegeben. Weder die äußere Erschließung auf dem Grundstück, die innere Erschließung des Gebäudes noch die Räume in den Einheiten sind barrierefrei. Ein Umbau ist mit baulichen Anpassungen und nicht unerheblichen Kostenaufwendungen verbunden.

Allgemeinbeurteilung:

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei zusammenhängenden Gebäudeteilen (Kopfbau und Anbau), die um 1900 errichtet und etwa zwischen 2017 und 2019 saniert bzw. modernisiert wurden. Die Ausführung in Massivbauweise, die zum Teil denkmalgeschützte Bausubstanz sowie die solide konstruktive Qualität entsprechen dem Alter und der Bauweise des Objekts. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassen u. a. die Heizungsanlage, Elektrik, Fenster und Oberflächen, wodurch ein insgesamt funktionstüchtiger Zustand erreicht wurde. Die energetischen Eigenschaften sind – trotz

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



einiger Verbesserungen – nach wie vor als durchschnittlich einzustufen. Ein Energieausweis liegt nicht vor, ist aufgrund des Denkmalstatus gemäß § 79 Abs. 4 GEG jedoch auch nicht erforderlich.

Bauliche Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Einschränkungen ergeben sich hinsichtlich der fehlenden Barrierefreiheit, da weder die äußere noch die innere Erschließung barrierearm ausgeführt ist. Ein nachträglicher barrierefreier Umbau wäre mit erheblichem baulichem und finanziellem Aufwand verbunden.

Die Gewerbeeinheit Nr. 2 ist hochwertig ausgestattet, u. a. mit Parkettböden, modernen Sanitärräumen, LAN-Verkabelung und einem Serverschrank. Die vorhandene Raumstruktur und technische Ausstattung sind auf eine Büronutzung ausgerichtet. Die Sanitärbereiche entsprechen aktuellem Standard, allerdings ist keine Wärmemengenerfassung an den Heizkörpern vorhanden.

Insgesamt ist das Objekt in einem gepflegten, modernisierten Zustand mit funktionsgerechter Ausstattung für eine Büronutzung. Die Gewerbeeinheit Nr. 2 weist ein gehobenes Ausstattungsniveau auf und ist für eine unmittelbare Nutzung geeignet. Vor dem Hintergrund der Objektqualität, der infrastrukturellen Lage und des Ausstattungsstandards ist das Gebäude als marktfähig und werthaltig einzustufen.

Bezüglich der nicht zugänglichen Lagerräume im Erdgeschoss, welche ausschließlich von der Gebäudeaußenseite zugänglich sind, können bezogen auf die Ausstattung wegen des fehlenden Zutritts keine belastbaren Angaben gemacht werden. Jedoch schein einer der beiden Lagerräume als Garage nutzbar zu sein. Von Vorteil ist auch, dass die Lagerräume nicht im Keller liegen wie die Lagerräume der anderen Gewerbeeinheiten im Gebäude, sondern von der Gebäudeaußenseite erdgeschossig zugänglich sind.

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



3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Bauliche Außenanlagen:
- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
 - Befestigung der Zuwege und Zu-/Überfahrten
 - Außentreppen
 - Wegweiser
 - Einfriedung (Straßenseite Lützowstraße)
 - usw.
- Sonstige Anlagen:
- Gartenanlagen und Anpflanzungen
- Baumängel und Bauschäden:
- keine sichtbar

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

4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

- Vorbemerkung: Eine ordnungsmäßige Verwaltung der Eigentümergemeinschaft nach § 19 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gibt es nicht. Nach meinen Informationen findet eine herkömmliche Mietverwaltung statt.
- Instandhaltungsrücklagen: Instandhaltungsrücklagen wurden nicht gebildet.
- Sonderumlagen: Es finden keine Beschlüsse statt.
- Hausgeld: Es wurden keine Wirtschaftspläne aufgestellt.
- Versicherungen: Mir liegen keine Informationen zu grundstücksbezogenen Versicherungen vor.

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Nach dem IVD-Immobilienpreisspiegel 2024 liegen die Büromieten in Leipzig, je nach Nutzwert, zwischen 8,05 €/m² (einfacher Nutzwert), 10,54 €/m² (mittlerer Nutzwert), und 12,50 €/m² (guter Nutzwert). Die Spitzenmiete liegt bei 18,50 €/m².

Nach der Mietübersicht Gewerberäume in der Stadt Leipzig 2024, Stand September 2024 der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK) bewegen sich im Stadtbezirk Nord (Gohlis, Eutritzsch, Seehausen, Wiederitzsch) die Gewerbemieten für gewerbliche Nutzungen auf vergleichsweise hohem Niveau. Für Büros/Praxen (Schwerpunkte der gewerblichen Nutzung in Gohlis, Eutritzsch, Neue Messe, BAB 14) liegen die üblichen Mieten je nach Standard zwischen 7,60 und 9,30 €/m²



(niedriger Standard, Spitzenmiete 11,00 €/m²), 9,50 und 11,20 €/m² (mittlerer Standard, Spitzenmiete 12,00 €/m²) und 11,40 bis 13,50 €/m² (hoher Standard, Spitzenmiete 15,50 €/m²).

Marktgerechtes Wohnungs- und auch Teileigentum geriet in Zeiten steigender Mieten und fehlender Renditealternativen in Leipzig vermehrt in den Fokus privater und institutioneller Anleger. 2024 wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum) mit 4.074 Kauffällen nach zwei Jahren rückläufiger Transaktionszahlen erstmals wieder eine steigende Tendenz an Verkäufen registriert. Die Anzahl der Verkäufe stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich um 1.233 Transaktionen auf 4.074 Verkäufe (2023: 2.841).

Im Bereich Teileigentum (nicht zu Wohnzweckende dienende Räume) wurden im Weiterverkauf allerdings nur 25 Kauffälle registriert (sanierter Altbau und Baujahr nach 1990). Die Kaufpreise lagen zwischen 1.000 €/m² und 5.324 €/m² (sanierter Altbau) und 1.116 €/m² bis 4.504 €/m² (Baujahr nach 1990). Der Teilmarkt Teileigentum macht demnach weniger als 1% des im Weiterverkauf gehandelten Sondereigentums (Wohnungs- und Teileigentum) aus.

Grundsätzlich ist bei gewerblich genutzten Objekten eine erschwerte Finanzierbarkeit festzustellen, da Kreditinstitute bei der Vergabe entsprechender Darlehen zurückhaltender agieren als im wohnwirtschaftlichen Bereich. Dies liegt unter anderem an der höheren Marktsensitivität gewerblicher Immobilien, der stärkeren Abhängigkeit von Mieterbonität und Vertragslaufzeiten sowie der in der Regel volatileren Nachfrageentwicklung. Auch fallen die üblichen Verwertungsfristen im Falle einer Verwertung länger aus als bei Wohnimmobilien. In der Folge erfolgen Finanzierungszusagen bei gewerblich genutzten Einheiten oft nur unter erhöhten Anforderungen an Eigenkapital, zusätzliche Sicherheiten oder einem reduzierten Beleihungsauslauf. Die eingeschränkte Finanzierungsfähigkeit kann sich damit mittelbar negativ auf die Marktgängigkeit und damit auf den Kaufpreis der Einheit auswirken.

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 202/24**

Bewertungsobjekt:

Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig
Gewerbeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum

Seite
- 34 -



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

Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Ertragswert abgeleitet werden, weil die für die Ermittlung des Ertragswertes erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze) vorliegen und weil Objekte dieser Art vor allem unter renditeorientierten Gesichtspunkten betrachtet werden. Tatsächliche Kaufpreise sollen den ermittelten Ertragswert plausibilisieren. Die Ermittlung eines Vergleichswertes wäre nicht sachgerecht, weil keine ausreichende Anzahl an Kauffällen zur Verfügung steht, die hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit dem Wertermittlungsobjekt aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag 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

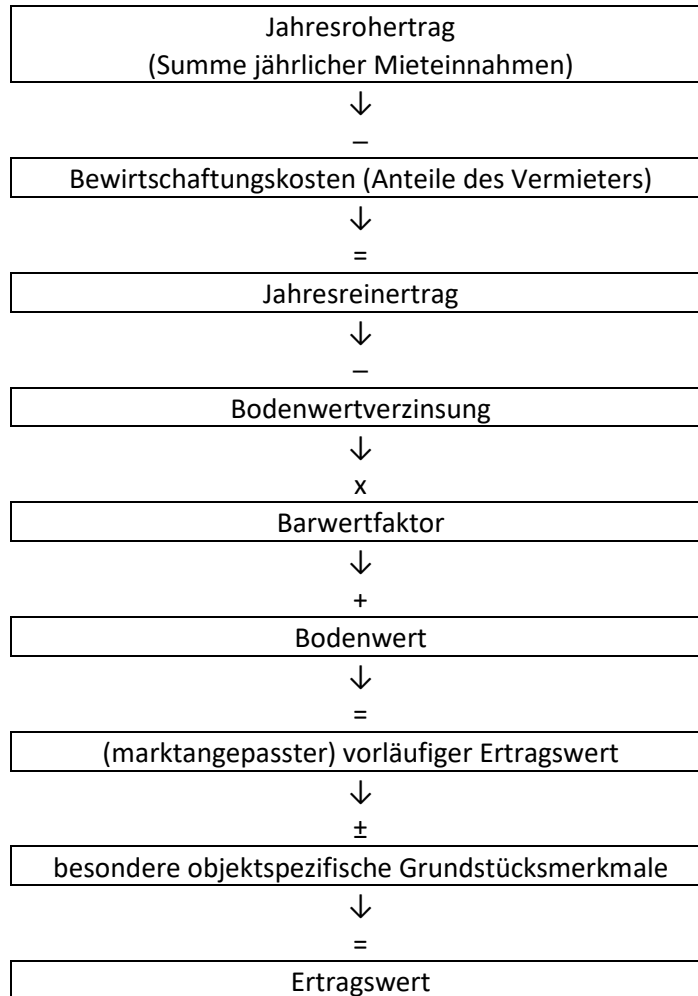
Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



7. Ertragswert

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Ertragswertermittlung

Nach §§ 27 ff. ImmoWertV 2021 ergibt sich der Ertragswert 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



7.2 Besondere Modellparameter

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV 2021 hat die Ermittlung des Ertragswertes exakt in der Weise zu erfolgen, wie ihn auch der Gutachterausschuss bei der Ableitung Liegenschaftszinssätze angewandt hat (siehe hierzu auch die Erläuterungen zu den Modellparametern im Grundstücksmarktbericht 2025, S. 84).

Modellparameter

Stichtag:	1.1.2025
Bodenwertanteil (BW-Anteil):	Bodenwertanteil in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ermittelt
Restnutzungsdauer (RND) Altbau, saniert: Neubau, Baujahr nach 1990:	60 Jahre abzgl. Zeitraum seit der Vollsanierung 80 Jahre abzgl. Zeitraum seit der Errichtung
Mieten:	gemäß Mieterlisten (auf Plausibilität geprüft)
Bewirtschaftungskosten (BWK):	gemäß ImmoWertV Stichtag 1.1.2025
Rohertragsfaktor:	Quotient aus Kaufpreis und Jahresrohertrag

Anm.: Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgte ausschließlich auf Basis von Kaufpreisen für Wohnungseigentum. Für Teileigentum, d.h. nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten wie z.B. Büro-, Praxis- oder Ladenflächen, wurden im Rahmen der vorliegenden Auswertung keine eigenen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Im vorliegenden Bewertungsverfahren sollen daher zunächst die modellhaft ermittelten Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum als Berechnungsgrundlage herangezogen werden. Eine sachgerechte Umrechnung bzw. Anpassung dieser Zinssätze an die spezifischen Gegebenheiten von Teileigentum erfolgt in einem nachgelagerten Berechnungsschritt und wird gesondert dargestellt und begründet.

7.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer eines sanierten Altbaus setze ich modellkonform mit 60 Jahren ab dem Zeitpunkt der Vollsanierung an.

Jahr der Vollsanierung (Abschluss der Sanierung des Gemeinschaftseigentums)	Restnutzungsdauer zum Zeitpunkt der Vollsanierung	Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag
etwa 2019	60 Jahre	54 Jahre ³

³ 2019 + 60 Jahre – 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



7.4 Rohertrag/Mietansatz

Nach der Mietübersicht Gewerberäume in der Stadt Leipzig 2024, Stand September 2024 der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK) bewegen sich im Stadtbezirk Nord (Gohlis, Eutritzsch, Seehausen, Wiederitzsch) die Gewerbemieten für Büros/Praxen (Schwerpunkte der gewerblichen Nutzung in Gohlis, Eutritzsch, Neue Messe, BAB 14) je nach Standard zwischen 7,60 und 9,30 €/m² (niedriger Standard, Spitzenmiete 11,00 €/m²), 9,50 und 11,20 €/m² (mittlerer Standard, Spitzenmiete 12,00 €/m²) und 11,40 bis 13,50 €/m² (hoher Standard, Spitzenmiete 15,50 €/m²).

Das Wertermittlungsobjekt weist grundsätzlich einen hohen Standard auf. Unter Berücksichtigung der Größe der Einheit schätze ich die aktuelle Miete in Höhe von 963,30 €/Monat (entspricht rund 14,89 €/m²) für marktüblich ein (Spitzenmiete für Büroräume mit hohem Standard liegt bei 15,50 €/m²).

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

Einheit	Nutzungsfläche (NUF)	marktübliche Miete	marktübliche Miete
Gewerbeeinheit Nr. 2	64,69 m ²	14,89 €/m ²	963,30 €
Rohrertrag im Jahr			11.559,60 €

7.5 Bewirtschaftungskosten (BWK)

Analog zum Bewertungsmodell wird Anlage 3 der ImmoWertV 2021 für den Ansatz der Bewirtschaftungskosten zu Grunde gelegt. Die dort angegebenen Werte gelten für das Jahr 2021, mit dem Verbraucherpreisindex von 10/2020. Die Anpassung der Bewirtschaftungskosten erfolgt unter Heranziehung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2020=100).

Weil ich im weiteren Verlauf die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses heranziehe, muss im Hinblick auf die Modellkonformität auch der Verbraucherpreisindex angesetzt werden, welcher bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze angesetzt worden ist (Stichtag der Liegenschaftszinssätze: 1.1.2025 = VPI Stand 10/2024).

Verwaltungskosten Wohnen
357 €/Eigentumswohnung (= Stand 2021 = VPI von 10/2020)

Anpassung:
VPI 10/2020 = 99,9
VPI 10/2024 = 120,2
357 € x 120,2/99,9 = 430 €/Eigentumswohnung

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 202/24	Bewertungsobjekt: Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig Gewerbeeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum
--	---



Instandhaltungskosten Wohnen

11,70 €/m² (= Stand 2021 = VPI von 10/2020)

Anpassung:

VPI 10/2020 = 99,9

VPI 10/2024 = 120,2

11,70 €/m² x 120,2/99,9 = 14,10 €/m²

Mietausfallwagnis

Wohnen

2% der Nettokaltmiete

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

Kostenposition	Berechnung	Bewirtschaftungskosten
Verwaltung	430 €/Einh. x 1 Einh. =	430 €
Instandhaltung	14,10 €/m ² x 64,69 m ² =	912 €
Mietausfallwagnis	2 % von 11.560 € =	231 €
	im Jahr	1.573 €

Anm.: Die Bewirtschaftungskosten betragen 14 % des Jahresrohertrages.

7.6 Berechnung des Reinertrages (RE)

Der Reinertrag errechnet sich allgemein aus Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten:

Jahresrohertrag	Bewirtschaftungskosten	Jahresreinertrag
11.560 €	1.573 €	9.987 €



7.7 Bodenwert

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert [€/m²]:	1.200
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Bodenrichtwertzone:	71300018
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Ergänzende Art der Nutzung:	Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl:	2,0
Bodenrichtwertstichtag:	1.1.2025

Anm.: Die im Grundstücksmarktbericht 2025 ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2025 herangezogen. Demnach kann hier auch der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2025 angesetzt werden.

Bodenwertermittlung

				Erläuterung
Bodenrichtwert			1.200,00 €/m ²	
Merkmal	Bodenrichtwert- grundstück	Wertermittlungs- grundstück		
Stichtag	1.1.2025	28.08.2025	x 1,00	
WGfZ	2,0	1,0	x 1,00/1,73	4
angepasster Bodenrichtwert			= 693,64 €/m ²	
Grundstücksfläche			x 1.000 m ²	
modellkonformer Bodenwert, gesamt			= 693.640 €	
reeller Miteigentumsanteil der Gewerbeeinheit Nr. 2 nach dem Verhältnis der Mietfläche der Gewerbeeinheit Nr. 2 an der Gesamtmietfläche aller Gewerbeeinheiten			x 115,05/1.000	5
modellkonformer Bodenwert, anteilig			= 79.803 €	

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

⁴ Nach den angegebenen Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende wertrelevante Geschossflächenzahl: $UK_{WGfZ2,0}=1,73$ und $UK_{WGfZ1,0}=1,00$

⁵ Im Rahmen der Teilungserklärung wurde die Gewerbeeinheit Nr. 5 (Parallelverfahren) mit einem Miteigentumsanteil von 324,71/1.000 bedacht. Dieser Wert liegt, verhältnismäßig gesehen, deutlich über dem der übrigen Gewerbeeinheiten, was auf die Einbeziehung zusätzlicher Flächen – konkret der rund 162,5 m² großen Dachterrasse und des ca. 16,5 m² großen Turmzimmers – in die Bemessungsgrundlage zurückzuführen ist. Die Gesamtmietfläche der Gewerbeeinheiten Nr. 1 bis 5 beträgt 561,40 m². Die anrechenbare Mietfläche der Gewerbeeinheit Nr. 2 beträgt 64,59 m² (vgl. hierzu auch Punkt 2.5.2). Daraus würde sich ein reeller Miteigentumsanteil von 115,05/1.000 ergeben (64,59 m² ÷ 561,40 m²).



7.8 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für die Stadt Leipzig hat im Grundstücksmarktbericht 2025 (S. 84) für Eigentumswohnungen (Altbau, saniert) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Eigentumswohnungen – Altbau, saniert										
Kaufpreis/WF			WF	NKM	BWK	RND	BWA	ROE-Faktor	LZS	
Min €/m ²	Max €/m ²	Mittel €/m ²	m ²	€/m ²	%	Jahre	%		Mittel %	+/- σ %
1.128	5.100	2.532	69	7,29	27	40	29	29,2	1,8	0,5

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz (LZS) in Höhe von 1,8 % muss noch weiter an die wertrelevanten Merkmale wie

- Teilmarkt (Teileigentum statt Wohnungseigentum),
- Durchschnittsmiete und
- Restnutzungsdauer

angepasst werden.

Anpassung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes (LZS) wegen ...	Merkmalsausprägung		Auswirkung auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz (LZS)
	nach Grundstücksmarktbericht	Wertermittlungsgrundstück	
Teilmarkt	Wohnungseigentum	Teileigentum (Büro)	+1,0 %-Punkt(e)
Durchschnittsmiete	7,29 €/m ²	14,89 €/m ²	+0,5 %-Punkt(e)
Restnutzungsdauer	40 Jahre	54 Jahre	+1,0 %-Punkt(e)
Gesamtanpassung			+2,5 %-Punkt(e)

Anm.: Der Liegenschaftszinssatz für Teileigentum (also nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten wie beispielsweise Laden-, Büro- oder Praxisflächen) liegt in der Regel über dem Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum. Dies ist im Wesentlichen auf das höhere Risiko sowie die eingeschränktere Marktgängigkeit solcher Flächen zurückzuführen. Während Wohnnutzung ein universelles Grundbedürfnis darstellt und die Nachfrage nach Wohnungseigentum erfahrungsgemäß breiter und stabiler ist, hängt die Vermietbarkeit und Verwertbarkeit von Teileigentum stärker von der jeweiligen Nutzung, Lagequalität, Branchenstruktur und konjunkturellen Entwicklung ab. Zudem bestehen bei Teileigentum häufig höhere Risiken im Hinblick auf Mieterfluktuation, Leerstandszeiten oder notwendige Umnutzungen. Diese Risiken führen aus Sicht der Marktteilnehmer zu einer erhöhten Renditeerwartung, die sich in einem höheren Liegenschaftszinssatz widerspiegelt.

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



Den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz (LZS) berücksichtige ich demnach wie folgt:

objektspezifisch angepasster LZS = durchschnittlicher LZS ± Gesamtanpassung

objektspezifisch angepasster LZS = 1,8 % + 2,5 %-Punkt(e)

objektspezifisch angepasster LZS = 4,3 %

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird mit gerundet 4,3 % angesetzt.

7.9 Bodenwertverzinsungsbetrag

Die Bodenwertverzinsung wird aus dem Produkt von Bodenwert und Liegenschaftszinssatz gebildet. Die Bodenwertverzinsung beträgt somit:

Bodenwert	Liegenschaftszinssatz	Bodenwertverzinsungsbetrag
79.803 €	4,3 %	3.432 €

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

7.10 Barwertfaktor

Der Barwertfaktor ergibt sich in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes nach der Formel:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$$

mit n Restnutzungsdauer in Jahren
q Zinsfaktor 1 + i
i Liegenschaftszinssatz

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 54 Jahren (vgl. Punkt 7.3) beträgt der Barwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV für die zu bewertende Liegenschaft nach obiger Formel bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,3 %

$$\text{Barwertfaktor} = 20,862$$



7.11 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich allgemein wie folgt:

$$\text{vorläufiger Ertragswert} = (\text{Reinertrag} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Barwertfaktor} + \text{Bodenwert}$$

$$\text{vorläufiger Ertragswert} = (9.987 \text{ €} - 3.432 \text{ €}) \times 20,862 + 79.803 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger Ertragswert} = 216.553 \text{ €}$$

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

7.12 Marktanpassung

Die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden zum Stichtag 1.1.2025 ermittelt. Zwischen dem Stichtag des in Bezug genommenen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes (1.1.2025) und dem Wertermittlungsstichtag (28.08.2025) sind reichlich 8 Monate vergangen. In dieser Zeit hat sich keine nennenswerte Wertentwicklung vollzogen. Der Marktangepasungsfaktor ist demnach mit 1,0 anzusetzen.

7.13 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

$$\text{marktangepasster vorl. Ertragswert} = \text{vorläufiger Ertragswert} \times \text{Anpassungsfaktor}$$

$$\text{marktangepasster vorl. Ertragswert} = 216.553 \text{ €} \times 1,0$$

$$\text{marktangepasster vorl. Ertragswert} = 216.553 \text{ €}$$

Anm.: Der marktangepasste vorläufige Ertragswert beträgt bei einer Mietfläche von 64,69 m² rund 3.348 € je m² Mietfläche.



7.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 (3) ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellsätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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.

Missverhältnis der Miteigentumsanteile untereinander

Im Rahmen der Teilungserklärung wurde die Gewerbeeinheit Nr. 5 (Parallelverfahren) mit einem Miteigentumsanteil von 324,71/1.000 bedacht. Dieser Wert liegt, verhältnismäßig gesehen, deutlich über dem der übrigen Gewerbeeinheiten, was auf die Einbeziehung zusätzlicher Flächen – konkret einer rund 162,5 m² großen Dachterrasse und eines ca. 16,5 m² großen Turmzimmers – in die Bemessungsgrundlage zurückzuführen ist. Diese Flächen wurden offenbar flächenanteilig bei der Bildung der Miteigentumsanteile mitgewertet. Die Nutzungsfläche der Büroräume der Gewerbeeinheit Nr. 5 einschl. einer direkt zugeordneten kleinen Terrasse beträgt lediglich 74,59 m².

Allerdings ist baulich nicht gegeben, dass Dachterrasse und Turmzimmer funktional mit der eigentlichen Einheit verbunden sind. Insbesondere fehlt ein direkter Zugang – ein Umstand, der die wirtschaftliche Nutzbarkeit dieser Flächen im Zusammenhang mit der Einheit 5 erheblich einschränkt. Außerdem wird eine derart überdimensionierte Dachterrasse und ein auf ihr befindliches Turmzimmer im Zusammenhang mit einer Büronutzung nicht nachgefragt. Weder würde ein Käufer das Vorhandensein dieser überdimensionierten Dachterrasse durch einen Kaufpreisaufschlag honorieren, noch wäre ein Mieter bereit dafür eine nennenswert höhere Miete zu zahlen.

Trotz dieser Einschränkungen bleibt der Miteigentumsanteil bestehen, mit allen daraus folgenden Lasten (z. B. Kostenverteilung). Das bedeutet: Der jeweilige Eigentümer der Gewerbeeinheit Nr. 5 (Parallelverfahren) trägt dauerhaft einen überproportionalen Anteil an gemeinschaftlichen Lasten und Kosten, ohne eine äquivalente Nutzungsmöglichkeit zu erhalten, während die Eigentümer der Gewerbeeinheiten Nr. 1 bis 4 daraus einen Vorteil haben, obgleich sich der Nachteil für die Gewerbeeinheit Nr. 5 nur in deutlich geringerem Maße für die Gewerbeeinheiten Nr. 1 bis 4 als Vorteil auswirkt (geringere Kostentragungspflicht hinsichtlich des zu zahlenden Hausgeldes).

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



Aus bewertungsrechtlicher Sicht ist jedoch nur der objektiv bestehende Nachteil der Gewerbeinheit Nr. 5 (Parallelverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, während die rechnerisch niedrigeren Miteigentumsanteile der anderen Einheiten nicht zu einem gesonderten Vorteil führen, der in die Bewertung einfließen darf. Grund dafür ist, dass der Vorteil nicht gesichert ist, während der Nachteil (für die Gewerbeinheit Nr. 5 in dem Parallelverfahren) im ungünstigsten Fall jedoch für immer hingenommen werden muss.

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

Staffelmietvereinbarung

Nach Auskunft der Hausverwaltung besteht eine vertragliche Staffelmietvereinbarung, mit einer jährlichen Mieterhöhung um 2,5 %. Der Mietvertrag läuft der Auskunft nach fest bis Ende August 2028, mit einmaliger Option von 3 Jahren. Die Berechnung der Mehrmiete aufgrund der Staffelmiete in den nächsten Jahren erfolgt nur bis Ende August 2028, weil nicht sichergestellt ist, dass die Option von Seiten des Mieters ausgeübt wird.

Mehrmiete 09/2026 – 08/2027	$2,5 \% \times 963,30 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} =$	288,99 €/Jahr
Diskontierungsfaktor 2 Jahre, 4,3% (die Barwertbildung der Miete wird vernachlässigt)		0,919
diskontierte Mehrmiete 09/2026 – 08/2027	$288,99 \text{ €/Jahr} \times 0,919 =$	265,58 €/Jahr
Mehrmiete 09/2027 – 08/2028	$2,5 \% \times 1,025 \times 963,30 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} =$	296,21 €/Jahr
Diskontierungsfaktor 3 Jahre, 4,3% (die Barwertbildung der Miete wird vernachlässigt)		0,881
diskontierte Mehrmiete 09/2027 – 08/2028	$296,21 \text{ €/Jahr} \times 0,881 =$	260,96 €/Jahr
Summe der diskontierten Mehrmieten	$265,58 \text{ €} + 260,96 \text{ €} =$	527 €

Nicht gebildete Instandhaltungsrücklagen

Für das Wertermittlungsobjekt findet eine klassische Mietverwaltung statt. Eine ordnungsmäßige Verwaltung der Eigentümergemeinschaft nach § 19 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gibt es nicht. Demnach wurde auch keine Instandhaltungsrücklagen gebildet.

Bei den zum Vergleich herangezogenen Wohnungen erfolgt höchstwahrscheinlich eine ordnungsmäßige Verwaltung der Eigentümergemeinschaft nach § 19 Wohnungseigentumsgesetz (WEG); Instandhaltungsrücklagen wurden vermutlich auch gebildet (Höhe unbekannt). Hieraus resultieren erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichende Merkmale, welche zu berücksichtigen sind. In angemessenem Umfang gebildete Instandhaltungsrücklagen reduzieren das Risiko von Sonderumlagen für erforderliche bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, weil die Finanzierung solcher Maßnahmen dann durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage gesichert ist und keine zusätzlichen finanziellen Aufwendungen auf die Wohnungseigentümer zukommen.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 202/24	Bewertungsobjekt: Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig Gewerbeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum
--	--



Aus Erfahrungswerten beträgt die übliche Rücklagenbildung, je nach Objektart, Gebäudealter und Größe der Anlage, zwischen 25 € und 100 € je m² Wohn-/Mietfläche. Der Anteil an den Instandhaltungsrücklagen für die bewertungsgegenständliche Gewerbeeinheit würde sich demnach wie folgt berechnen, wenn rund 50 €/m² Wohn-/Mietfläche angesetzt werden:

$$\text{übliche anteilige Rücklage} = 50 \text{ €/m}^2 \times 64,69 \text{ m}^2$$

$$\text{übliche anteilige Rücklage} = 3.235 \text{ €}$$

Die übliche anteilige Rücklage muss wertmindernd berücksichtigt werden, weil diese Rücklage nicht gebildet wurde.

Von der Gebäudeaußenseite ebenerdig zugängliche Lagerräume

Im Rahmen der Bewertung der Gewerbeeinheit Nr. 2 ist zu berücksichtigen, dass zwei zugeordnete Lagerräume über besondere Nutzungsqualitäten verfügen, die sich wertrelevant auswirken.

- Werteeinfluss durch Lagermöglichkeit mit Garagennutzungspotenzial

Der Lagerraum ist von außen ebenerdig zugänglich und mit einem Garagenrolltor ausgestattet. Aus funktionaler Sicht kann dieser Raum daher auch als Garage für ein Fahrzeug genutzt werden. Da es sich um eine baulich abgeschlossene, direkt von außen befahrbare Fläche handelt, entspricht die Nutzungsmöglichkeit in Art und Zuschnitt einem Garagen- bzw. Tiefgaragenstellplatz.

Laut Grundstücksmarktbericht Leipzig zum Stichtag 01.01.2025 liegt der mittlere Kaufpreis für mit Wohnungseigentum mitveräußerte Tiefgaragenstellplätze bei 13.500 € (Median). Dieser Wert stellt die markttypische Zahlungsbereitschaft dar, wenn ein vollwertiger, abgeschlossener PKW-Stellplatz Teil einer Transaktion ist. Auch wenn der Lagerraum formal keine genehmigte Garage darstellt, so ist doch aufgrund der äußeren Erschließung, Größe und des vorhandenen Tores davon auszugehen, dass er faktisch ähnlich genutzt werden kann, was sich in der Marktperspektive preisbildend auswirkt. Daher ist ein wertrelevanter Zuschlag in Höhe des marktüblichen Garagenstellplatzpreises sachgerecht. Ein pauschaler Zuschlag in Höhe von 13.500 € erscheint in diesem Zusammenhang angemessen.

- Werteeinfluss durch ebenerdig erschlossenen weiteren Lagerraum

Ein weiterer zugeordneter Lagerraum (dieser ist mit dem zuvor beschriebenen Lagerraum räumlich verbunden) ist ebenfalls von außen ebenerdig zugänglich, wenn auch ohne Garagentor, sondern mit einer herkömmlichen Eingangstür. Der ebenerdige Zugang stellt gegenüber herkömmlichen Kellerlagerräumen einen deutlichen funktionalen Vorteil dar: Die Fläche ist direkt, ohne Treppen oder aufwändige interne Erschließung, erreichbar und somit auch für größere Gegenstände, Lieferungen oder gewerblich orientierte Nutzung besser geeignet. Im wohnungswirtschaftlichen und kleingewerblichen Bereich wird dieser Komfortvorteil regelmäßig mit einem höheren Zahlungswillen am Markt honoriert. Eine belastbare Preisdifferenz zwischen Kellerlagern und ebenerdig zugänglichen Lagerräumen wird im Grundstücksmarktbericht nicht konkret ausgewiesen. Aus

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



Bewertungserfahrung erscheint jedoch ein pauschaler Wertzuschlag in Höhe von 2.500 € für die bessere Nutzbarkeit sachgerecht und marktgerecht.

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

Zusammenfassung der boG's

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Missverhältnis der Miteigentumsanteile untereinander	-
Mehrmiete aufgrund Staffelmietvereinbarung	+527 €
Nicht gebildete Instandhaltungsrücklagen	-3.235 €
Von der Gebäudeaußenseite ebenerdig zugängliche Lagerräume 13.500 € + 2.500 € =	+16.000 €
Summe	+13.292 €

7.15 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Ertragswert = marktangepasster vorläufiger Ertragswert ± boG

Ertragswert = 216.553 € + 13.292 €

Ertragswert = 229.845 €



7.16 Plausibilisierung

Beim Gutachterausschuss für die Stadt Leipzig habe ich um Auskunft aus der Kaufpreissammlung gebeten. Bei der Kaufpreisauskunft wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Bezirk:	Nord erweitert auf das Stadtgebiet
Gemarkungen:	Gohlis-Mitte erweitert auf alle Ortsteile
Objekt:	gewerblich genutztes Teileigentum als Büro oder Praxis
Kaufdatum:	ab 01.01.2023
Baujahr/Bauzustand:	sanierter Altbau und Baujahr ab 2020
Nutzfläche:	ab 45 m ²
Sonstiges:	Die Auskunft beinhaltet nur leerstehende Einheiten oder vermietete Einheiten mit Angaben zur Miete

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden insgesamt 16 Kauffälle übermittelt. Es werden hier nur die Kauffälle mit Vertragsdatum ab 01.01.2025 mit ähnlichen Lagemerkmale wiedergegeben:

Nr.	Vertragszeitpunkt	Lage	Baujahr	Sanierung	Geschosslage	Stellplatz ⁶	vermietet	Miete €/m ²	Mietfläche m ²	ber. Kaufpreis ⁷ €/m ²
1	31.01.25	Gohlis-Mi.	1910	1996	1.OG	-	ja	11,28	47	2.170
2	30.06.25	Gohlis-Süd	1890	1996	EG	3xSP	nein	-	105	3.070
3	27.08.25	Zent.-Nord	1910	1996	EG	-	nein	-	130	3.646
arithmetischer Mittelwert										2.962

Vergleich der Kaufpreise mit dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (Pkt. 7.13)

Der ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt 3.348 €/m² und liegt damit etwas über dem arithmetischen Mittelwert der auswertbaren Vergleichskauffälle (2.962 €/m²). Die Abweichung beträgt rund 13 % und bewegt sich damit innerhalb eines markttypischen Schwankungsrahmens, sodass der ermittelte Wert grundsätzlich als plausibel anzusehen ist.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Vergleich lediglich auf drei Kauffällen mit ähnlicher Lagequalität und vergleichbaren Gebäudeparametern basiert. Diese sehr geringe Fallzahl lässt auf ein insgesamt zurückhaltendes Marktgeschehen in diesem Teilssegment des Leipziger Immobilienmarktes schließen. Eine geringe Anzahl an Transaktionen kann die Aussagekraft statistischer Kennwerte deutlich einschränken, insbesondere wenn einzelne Kauffälle Sondermerkmale aufweisen (z. B. Stellplätze, Leerstand, Sanierungsstandard), die den Preis individuell beeinflussen.

⁶ TG...Tiefgaragenstellplatz, SP...Stellplatz im Freien

⁷ bereinigter Kaufpreis ohne Stellplatzanteile

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



Zudem ist bei gewerblich genutzten Teileigentumseinheiten zu beachten, dass der tatsächliche Kaufpreis maßgeblich von der Käuferstruktur beeinflusst wird. Eigennutzer – etwa Freiberufler, Kanzleien oder Praxisbetreiber – sind häufig bereit, höhere Preise zu zahlen, da sie von der unmittelbaren Nutzbarkeit und standortbedingten Vorteilen profitieren. Kapitalanleger hingegen kalkulieren in der Regel deutlich strikter, insbesondere wenn die Finanzierung durch Banken erfolgt. Bei ihnen steht die erzielbare Nettoendite unter Berücksichtigung von Beleihungswert und Eigenkapitaleinsatz im Vordergrund. In einem Umfeld mit restriktiver Kreditvergabe – wie derzeit vielfach am Markt beobachtet – können sich daraus spürbare Einschränkungen auf die Zahlungsbereitschaft ergeben.

Vor diesem Hintergrund ist der marktangepasste vorläufige Ertragswert von 3.348 €/m² trotz des leichten Aufschlags gegenüber dem arithmetischen Mittelwert als sachgerecht und marktgerecht anzusehen. Die getroffene Ableitung spiegelt sowohl die objektbezogene Qualität als auch das beobachtbare Preisniveau innerhalb eines eng definierten Marktsegments realistisch wider.

Hinweis: Im Rahmen der vorliegenden Plausibilisierung erfolgt der Vergleich auf Grundlage des vorläufigen Ertragswerts. Wertminderungen durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Abschnitt 7.14) bleiben hierbei unberücksichtigt.

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. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt, soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet werden. Somit beträgt der Verkehrswert:

Verkehrswert = 229.845 € ≈ 230.000 €

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II			
Grundbuchamt	Leipzig		
Grundbuch von	Gohlis		
Blatt	15105		
Miteigentumsanteil	90,53/1.000		
am Grundstück der Gemarkung	Gohlis		
Flurstück(e)	368/7	mit	1.000 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der	Gewerbereinheit nebst Lagerraum Nr. 2 laut		
	Aufteilungsplan		
mit der Anschrift	Wilhelm-Sammet-Str. 87		
	04157 Leipzig		
Wertermittlungsstichtag	28.08.2025		
Qualitätsstichtag	28.08.2025		
habe ich ermittelt mit rund	230.000 €		

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

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

8.2.1 Abt. II/1 (Wegerecht)

Inhalt der Eintragung

Das im Jahr 1997 bestellte Wegerecht (UR-Nr. 329/1997) sichert dem jeweiligen Eigentümer des damaligen Flurstücks 368/2 ein dauerhaftes Wegerecht zur gemeinsamen Nutzung der Straßenfläche mit den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 368/1 und 1640. Da das frühere Flurstück 368/1 zwischenzeitlich neu vermessen und aufgeteilt wurde, ist daraus unter anderem das Flurstück 368/7 hervorgegangen, welches das bewertungsgegenständliche Grundstück darstellt.

Der Ausübungsbereich des Wegerechts ist auf der auszugsweise beigegefügte Liegenschaftskarte rot unterlegt dargestellt (Abbildung 1).

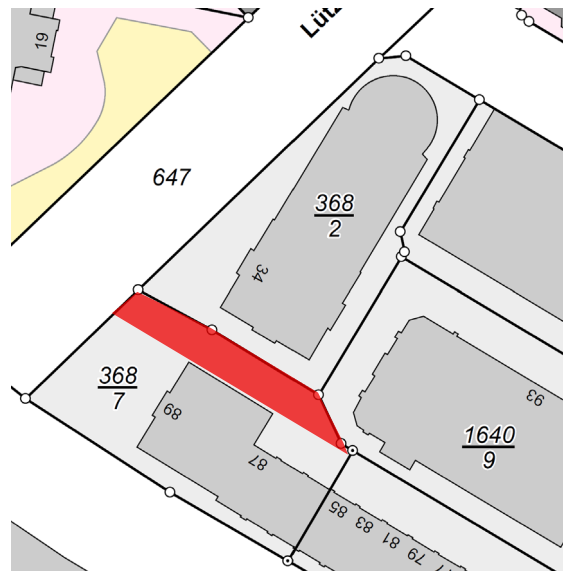


Abbildung 1

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

Wertrelevanz

angepasster Bodenrichtwert (vgl. Punkt 7.7)	693,64 €/m ²
durch das Wegerecht in Anspruch genommene Teilfläche	ca. 150 m ²
Anteil der durch das Recht in Anspruch genommenen Fläche des Gesamtgrundstückes 150 m ² / 1.000 m ² =	15 %
modellkonformer Bodenwert des Grundstückes (vgl. Punkt 7.7)	693.640 €
Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen	gering ⁸
empfohlener Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Gesamtgrundstückes nach Kröll	1 – 5 %
gewählter Abschlag	1 %
gesamte Wertminderung 1 % x 693.640 € =	6.936 €
reeller Miteigentumsanteil der hier bewertungsgegenständlichen Einheit (vgl. Punkt 7.7)	115,05/1.000
anteilige Wertminderung 6.936 € x 115,05/1.000 =	798 €

Bei tatsächlicher Berücksichtigung des Rechtes würde sich der Verkehrswert um rd. 800 € mindern.

⁸ Nach Kröll: Das Wegerecht verläuft am äußeren Rand des Grundstückes. Das Wegerecht nimmt nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstückes ein (≤ 15 %). Die (bauliche) Nutzbarkeit wird das Recht nicht/kaum eingeschränkt. Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

8.2.2 Abt. II/2 (Oberleitungsmastenrecht)

Inhalt der Eintragung

Die Dienstbarkeit umfasst das Recht zur Errichtung, Instandhaltung, Erneuerung und dem Betrieb eines Oberleitungsmastes auf dem Grundstück. Der Mast wurde laut Unterlagen im Jahr 1984 gesetzt und dient der Halterung der Fahrleitung für die Straßenbahnlinie 12. Es besteht ein festgelegter Schutzstreifen von 1,5 m × 3,0 m, in dem bauliche Maßnahmen oder sonstige Einwirkungen untersagt sind, soweit sie den ordnungsgemäßen Betrieb beeinträchtigen könnten (§ 4 Abs. 3 Satz 2 SachenR-DV). Der Zugang zur Anlage muss dem Berechtigten jederzeit gewährt werden, was dauerhaft zu einer Einschränkung der Grundstücksnutzung führt.

Der Oberleitungsmast befindet sich im straßenseitigen Bereich des Flurstückes 368/7, fast unmittelbar an der Lützowstraße. Die Lage des Oberleitungsmastes ist auf der auszugsweise beigefügten Liegenschaftskarte als roter Punkt dargestellt (Abbildung 2).

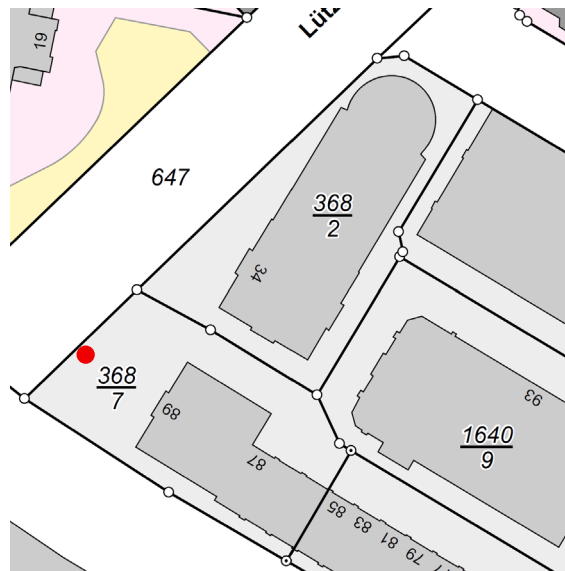


Abbildung 2

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

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Wertrelevanz

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dieser Dienstbarkeit kein werterheblicher Einfluss. Einschränkungen der gewerblichen Nutzung oder der Gebrauchstauglichkeit bestehen nicht.



8.2.3 Abt. II/3 (Hoffflächenmitbenutzungsrecht)

Inhalt der Eintragung

Auf dem heutigen Flurstück 368/7, das aus dem ursprünglich größeren Flurstück 368/5 hervorgegangen ist, besteht zugunsten und zugleich zulasten mehrerer benachbarter Grundstücke eine wechselseitige Grunddienstbarkeit in Form eines Hoffflächenmitbenutzungsrechts. Dieses Recht wurde in der Urkunde UR-Nr. 1170/2014 notariell vereinbart und umfasst die gegenseitige Berechtigung zur Nutzung der jeweils auf den beteiligten Flurstücken gelegenen Hoffflächen. Die Nutzung erfolgt in einer für Wohnanlagen üblichen Weise, insbesondere als Zugang, Zufahrt, Gartenfläche oder Spielbereich. Eine Einfriedung der Flächen ist ausgeschlossen; vielmehr ist ausdrücklich vorgesehen, dass die Hoffflächen offen und gemeinschaftlich nutzbar bleiben. Darüber hinaus beinhaltet das Recht die Befugnis, auf den jeweiligen Grundstücken zur Erschließung erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, dauerhaft zu betreiben und bei Bedarf zu reparieren oder zu erneuern. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat dabei die erforderlichen Maßnahmen zu dulden, ist jedoch berechtigt, die durch Bau oder Reparatur entstandenen Schäden durch den berechtigten Nachbarn auf dessen Kosten beseitigen zu lassen. Auch das jeweilige belastete Grundstück selbst darf im Gegenzug die Hoffflächen der anderen Grundstücke auf die gleiche Weise mitbenutzen.

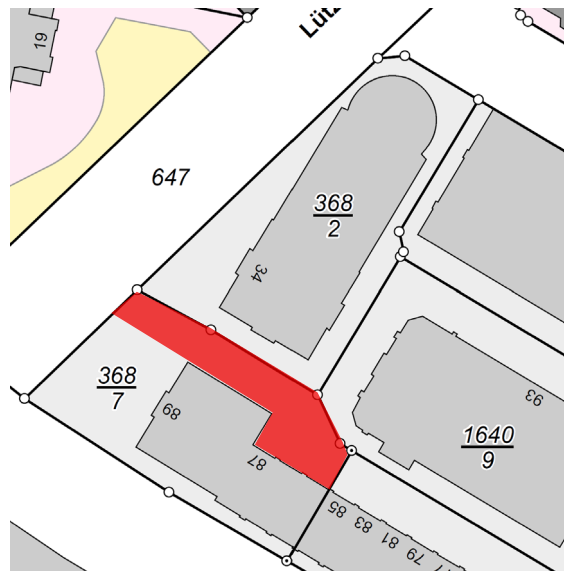


Abbildung 3

Die laufenden Kosten für die Instandhaltung und Reparatur gemeinschaftlich genutzter technischer Anlagen sind zwischen den Eigentümern anteilig nach dem Verhältnis der auf den Grundstücken vorhandenen Wohn- bzw. Gewerbeflächen aufzuteilen. Die Herstellung und Unterhaltung der eigenen Hofffläche hingegen obliegt ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer.

Der Ausübungsbereich des Hoffflächenmitbenutzungsrechtes ist auf der auszugsweise beigefügten Liegenschaftskarte rot unterlegt dargestellt (Abbildung 3).

Wertrelevanz

angepasster Bodenrichtwert (vgl. Punkt 7.7)	693,64 €/m ²
durch das Wegerecht in Anspruch genommene Teilfläche	ca. 250 m ²
Anteil der durch das Recht in Anspruch genommenen Fläche des Gesamtgrundstückes	250 m ² / 1.000 m ² = 25 %
modellkonformer Bodenwert des Grundstückes (vgl. Punkt 7.7)	693.640 €

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

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 202/24	Bewertungsobjekt: Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig Gewerbeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum
--	--



Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen		gering ⁹
empfohlener Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Gesamtgrundstückes <i>nach Kröll</i>		1 – 5 %
gewählter Abschlag		2 %
gesamte Wertminderung	2 % x 693.640 € =	13.873 €
reeller Miteigentumsanteil der hier bewertungsgegenständlichen Einheit (vgl. Punkt 7.7)		115,05/1.000
anteilige Wertminderung	13.873 € x 115,05/1.000 =	1.596 €

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 des Rechtes würde sich der Verkehrswert um rd. 1.600 € mindern. Der Ausübungsbereich des Rechtes ist teilweise deckungsgleich mit der Eintragung in Abteilung II Nr. 1 und 5.

8.2.4 Abt. II/4 (Leitungsrecht TK-Linie mit Einwirkungsverbot im Schutzstreifen)

Inhalt der Eintragung

Auf dem heutigen Flurstück 368/7 wurde zugunsten der ... eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines Leitungsrechts bestellt. Dieses betrifft die Nutzung des Grundstücks für den Betrieb einer unterirdischen Telekommunikationslinie (TK-Linie) und umfasst folgende wesentliche Rechte und Beschränkungen:

- Die ... ist berechtigt, das Grundstück zur Errichtung, Änderung, Unterhaltung und Erneuerung der TK-Linie zu nutzen – sowohl für betriebsinterne Zwecke als auch für öffentlich angebotene Telekommunikationsdienste.
- Das Recht schließt auch das spätere Einziehen von Kabeln in bestehende Kabelschutzrohre, deren Auswechslung sowie technische Erweiterungen ein.
- Die ... darf die Leitung oder Teile davon Dritten zur Verfügung stellen oder vermieten.
- Das Grundstück darf für Wartungs- und Störungsbeseitigungsarbeiten betreten und, wenn erforderlich, aufgedrungen werden – in Notfällen auch ohne vorherige Terminabstimmung.

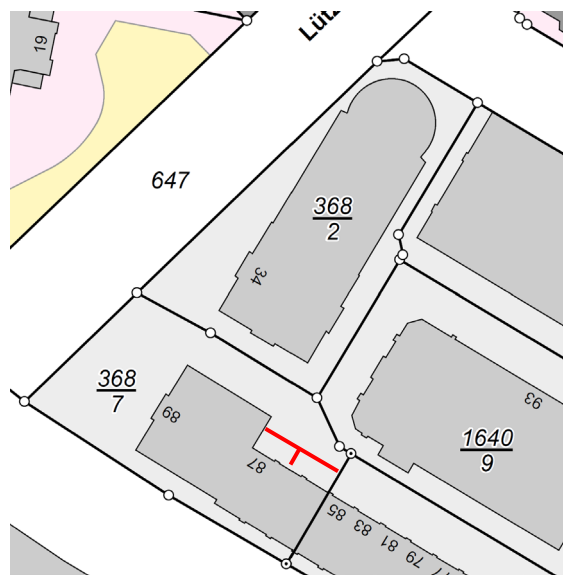


Abbildung 4

⁹ Nach Kröll: Das Wegerecht verläuft am äußeren Rand des Grundstückes. Das Wegerecht nimmt einen größeren Teil des Gesamtgrundstückes ein (> 15 %). Die (bauliche) Nutzbarkeit wird das Recht nicht/kaum eingeschränkt. Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 202/24	Bewertungsobjekt: Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig Gewerbeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum	Seite - 54 -
--	--	------------------------



- Besonderer Schutzbereich: In einem Streifen von 50 cm beiderseits der Leitung (insgesamt 1,00 m Breite) dürfen ohne Zustimmung der Telekom keine Eingriffe in den Boden erfolgen, die die Leitung gefährden oder beschädigen könnten.

Der Verlauf des Leitungsrechtes ist auf der auszugsweise beigegefügte Liegenschaftskarte rot unterlegt dargestellt (Abbildung 4).

Wertrelevanz

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dieser Dienstbarkeit kein werterheblicher Einfluss. Einschränkungen der gewerblichen Nutzung oder der Gebrauchstauglichkeit bestehen nicht.

8.2.5 Abt. II/5 (Hoffflächenmitbenutzungs- sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)

Inhalt der Eintragung

Zwischen den Grundstücken Flurstück 368/7, 368/9 und 368/10 der Gemarkung Gohlis besteht eine wechselseitige Grunddienstbarkeit in Form eines Hoffflächenmitbenutzungsrechts sowie eines Ver- und Entsorgungsleitungsrechts, wie in der notariellen Urkunde UR-Nr. 1891/2016 geregelt. Jeder Eigentümer dieser Grundstücke räumt den Eigentümern der jeweils anderen Grundstücke das Recht ein, die Hoffflächen in einer für Wohnanlagen üblichen Weise dauerhaft mitzubedenutzen. Dies umfasst insbesondere die Nutzung als Zugangs- und Zufahrtsflächen sowie als Garten- und Aufenthaltsbereiche. Die Hoffflächen sollen dabei offen gestaltet und nicht durch Zäune oder andere Abgrenzungen voneinander getrennt werden. Gleichzeitig ist auch dem jeweils belasteten Grundstück das Recht eingeräumt, die Hoffflächen der anderen gleichberechtigt mitzunutzen.

Darüber hinaus beinhaltet die Dienstbarkeit das Recht, auf den jeweils dienenden Grundstücken zur Erschließung erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, dauerhaft zu betreiben sowie bei Bedarf zu warten oder zu erneuern. Die Eigentümer der dienenden Grundstücke haben die damit verbundenen Maßnahmen zu dulden. Schäden, die im Rahmen solcher Arbeiten entstehen, sind vom jeweiligen berechtigten Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu beseitigen. Werden Leitungen von mehreren Grundstücken gemeinsam genutzt, so sind die Reparatur- und Erneuerungskosten anteilig nach dem Verhältnis der Wohn- und Gewerbeflächen der jeweiligen Gebäude zu tragen. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der eigenen Hofffläche verbleiben dagegen vollständig beim jeweiligen Eigentümer.

Diese Regelung sichert einerseits die Erschließung und Nutzung aller beteiligten Grundstücke ab, führt jedoch gleichzeitig zu einer Einschränkung der ausschließlichen Verfügungsbefugnis über die jeweiligen Hoffflächen. Je nach Lage und Flächenanteil kann dies in der Verkehrswertermittlung wertmindernd berücksichtigt werden. Zugleich kann die gesicherte Mitbenutzbarkeit fremder Flächen als funktionaler Vorteil in die Bewertung einfließen. Die konkrete wertermittlungsrelevante Wirkung ist daher lage- und nutzungsabhängig im Einzelfall zu beurteilen.

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



Der Ausübungsbereich des Rechtes ist deckungsgleich mit der Eintragung in Abteilung II Nr. 3 (und teilweise auch mit Abt. II/1). Bei tatsächlicher Berücksichtigung des Rechtes würde sich der Verkehrswert ebenfalls um rd. 1.600 € mindern.

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

8.2.6 Abt. II/6 (Recht auf Verlegung, Betrieb, Unterhaltung und dauernde Belassung einer Trinkwasserleitung PE-HD 110 x 6,6, von Trinkwasserhausanschlüssen und eines Schutzstreifens)

Inhalt der Eintragung

Auf dem Flurstück 368/7 besteht zugunsten der ... eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines Trinkwasserleitungsrechts, folgenden Inhalts:

- Die ... sind berechtigt, in einem 4 m breiten Schutzstreifen eine Trinkwasserleitung PE-HD 110 x 6,6 einschließlich der Trinkwasserhausanschlüssen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und dauerhaft im Grundstück zu belassen.
- Die Achse der Leitung verläuft grundsätzlich mittig innerhalb des Schutzstreifens.
- Die genaue Lage der Leitung ergibt sich aus einem dem Vertrag beigelegten Lageplan.
- Im Schutzstreifen sind folgende Nutzungen untersagt: Errichtung von Gebäuden oder Aufschüttungen, Pflanzung tiefwurzelnder Gehölze sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand, Betrieb oder die Unterhaltung der Leitung gefährden oder beeinträchtigen könnten.
- Den Beauftragten der ... ist jederzeit Zutritt zu gewähren, um Instandhaltungs- und Überwachungsmaßnahmen durchzuführen.
- Die Ausübung der Dienstbarkeit kann auf Dritte übertragen werden.

Wertrelevanz

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dieser Dienstbarkeit kein werterheblicher Einfluss. Einschränkungen der gewerblichen Nutzung oder der Gebrauchstauglichkeit bestehen nicht.

8.2.7 Abt. II/7 (Zwangsversteigerungsvermerk)

Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.



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.

Bei der Aufstellung habe ich mich auf die Gegenstände beschränkt, 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.

Ort	Raum	Pos	Gegenstand	im Vw ¹⁰ inbegriffen	mgl. Zuordnung ¹¹	Wert ¹²
GE2	Empfang	1	Server-/Netzwerkschrank	ja	k.A.	300 €
Summe						300 €

Hinweis: Die Bewertung der vorgefundene Gegenstände entspricht nicht meinem Fachgebiet. Es handelt sich um eine freie Schätzung gem. § 74a Abs. 5 S. 2 ZVG.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Leipzig, den 05.11.2025

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

¹⁰ Verkehrswert

¹¹ Es handelt sich um eine mögliche Zuordnung ohne rechtsverbindliche Würdigung, da dies im Streitfall einem ordentlichen Prozessgericht vorbehalten bleibt.

¹² frei geschätzt



11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Grundrisszeichnung der Gewerbeeinheit (vom Sachverständigen erstellt)
- Liegenschaftskarte nebst Zeichenerklärung

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

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
- Loy/Pecoroni/Tomani/Walter/Wörz: Beleihungswertermittlung – Grundlagen und Praxis der Bewertung und Beleihung von Grundstücken
- 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

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



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



Lage der Lagerräume, die der Gewerbeeinheit Nr. 2 zugeordnet sind.

Blick aus nördlicher Richtung



der Gewerbeeinheit zugeordnete Lagerräume, welche ebenerdig zugänglich sind

Auftraggeber:

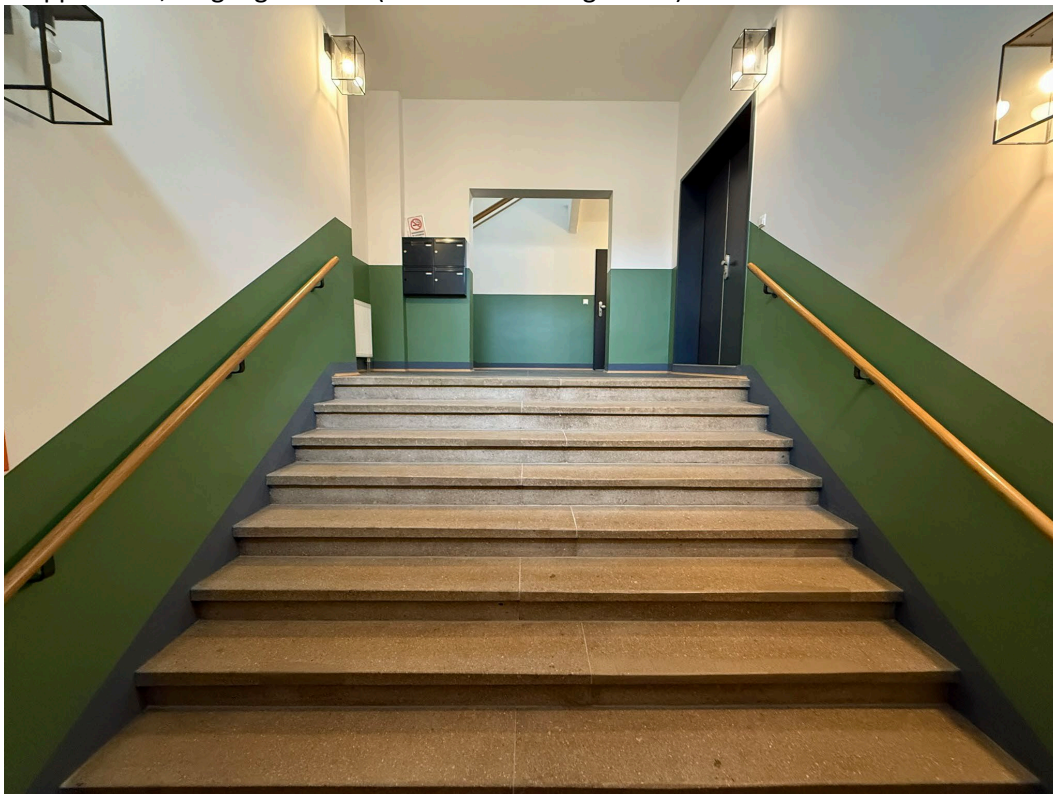
Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 202/24

Bewertungsobjekt:

Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig
Gewerbeeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum



Treppenhaus, Eingangsbereich (Gemeinschaftseigentum)



wie zuvor

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 202/24

Bewertungsobjekt:

Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig
Gewerbeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum



Treppenhaus im Bereich des Zwischengeschosses (Gemeinschaftseigentum)



Treppenhaus im 1. Obergeschoss (Gemeinschaftseigentum)

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 202/24

Bewertungsobjekt:

Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig
Gewerbeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum



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.

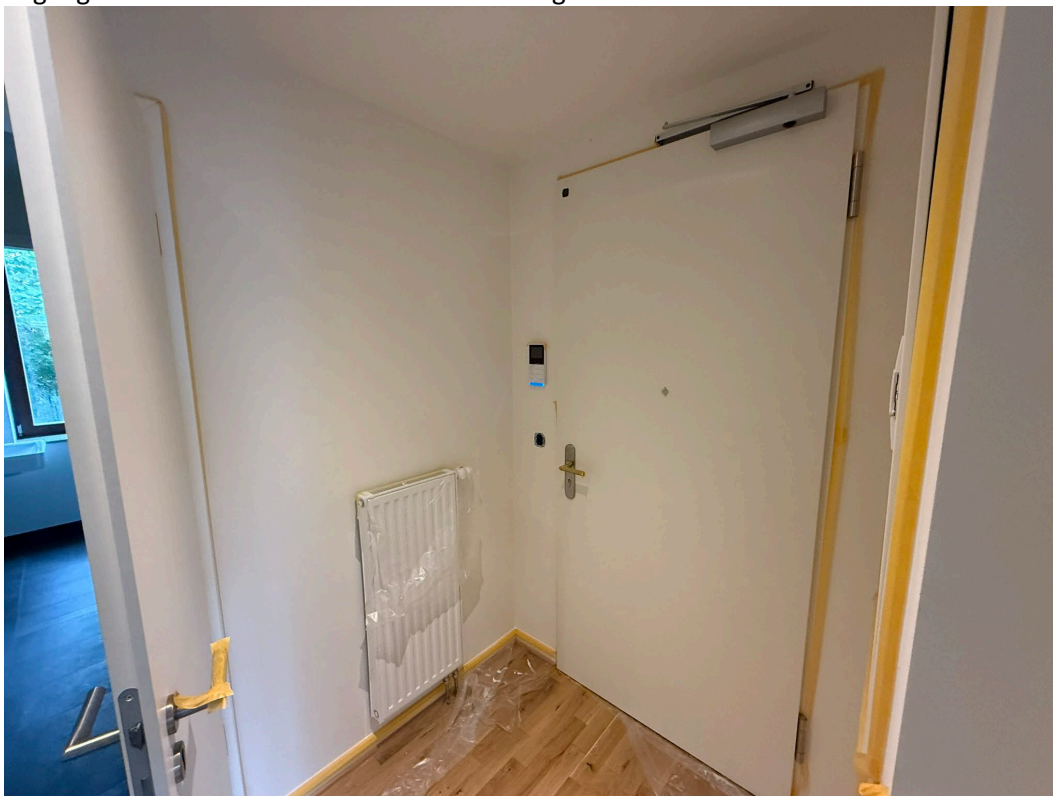
E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Zugang zur Gewerbeeinheit Nr. 2 im Zwischengeschoss



Gewerbeeinheit Nr. 2, Flur

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 202/24

Bewertungsobjekt:

Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig
Gewerbeeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum

Seite
- 62 -



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

Gewerbeeinheit Nr. 2, WC-Vorraum



Gewerbeeinheit Nr. 2, WC 2

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 202/24

Bewertungsobjekt:

Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig
Gewerbeeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum



Gang im Kellergeschoss (Gemeinschaftseigentum)



Heizungsraum im Kellergeschoss (Gemeinschaftseigentum)

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 202/24

Bewertungsobjekt:

Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig
Gewerbeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum

Seite
- 64 -



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

Zählerschrank im Kellergeschoss (Gemeinschaftseigentum)



Zugang zum Mülltonnenraum (Gemeinschaftseigentum)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 202/24

Bewertungsobjekt:

Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig
Gewerbeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum

Seite
- 65 -



Mülltonnenraum (Gemeinschaftseigentum) mit Abluftanlage

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

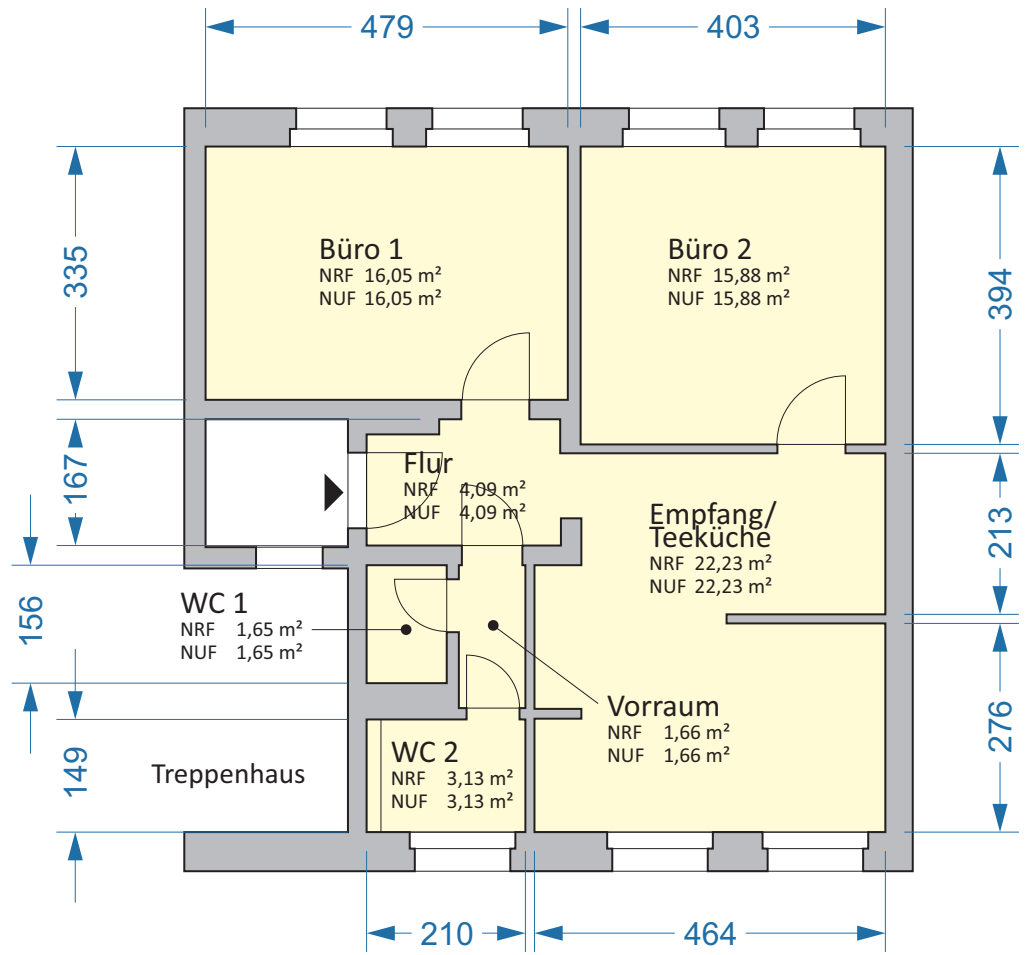
Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **457 K 202/24**

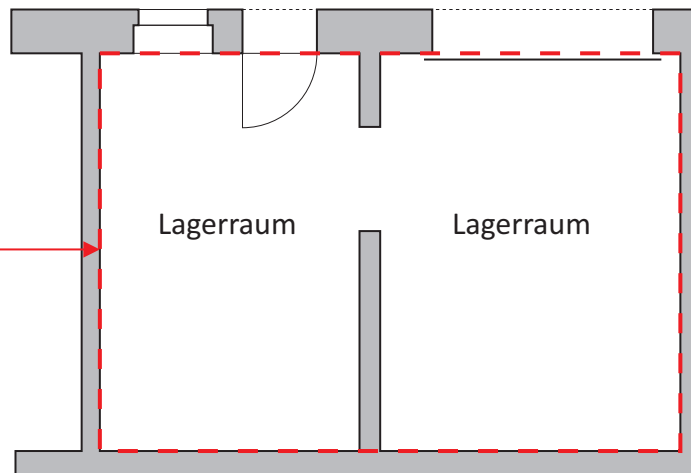
Bewertungsobjekt:

Wilhelm-Sammet-Str. 87 in 04157 Leipzig
Gewerbeinheit Nr. 2 nebst Lagerraum



Erdgeschoss

Zu den Lagerräumen im Erdgeschoss bestand zum Ortstermin kein Zutritt. Es war nur ein Blick durch das Fenster möglich.



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.
Aufmaßdatum: 28.08.2025
Zeichnungsdatum: 27.10.2025
Zeichnungsformat: DIN A4
Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm
liRH ... lichte Raumhöhe
GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (1,2) WoFIV
GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (3) WoFIV
WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV
NRF ... Nettoraumfläche nach DIN 277:2021
NUF ... Nutzungsfläche nach DIN 277:2021



**Grundriss
Gewerbereinheit Nr. 2**

**Wilhelm-Sammet-Str. 87/89
04157 Leipzig**

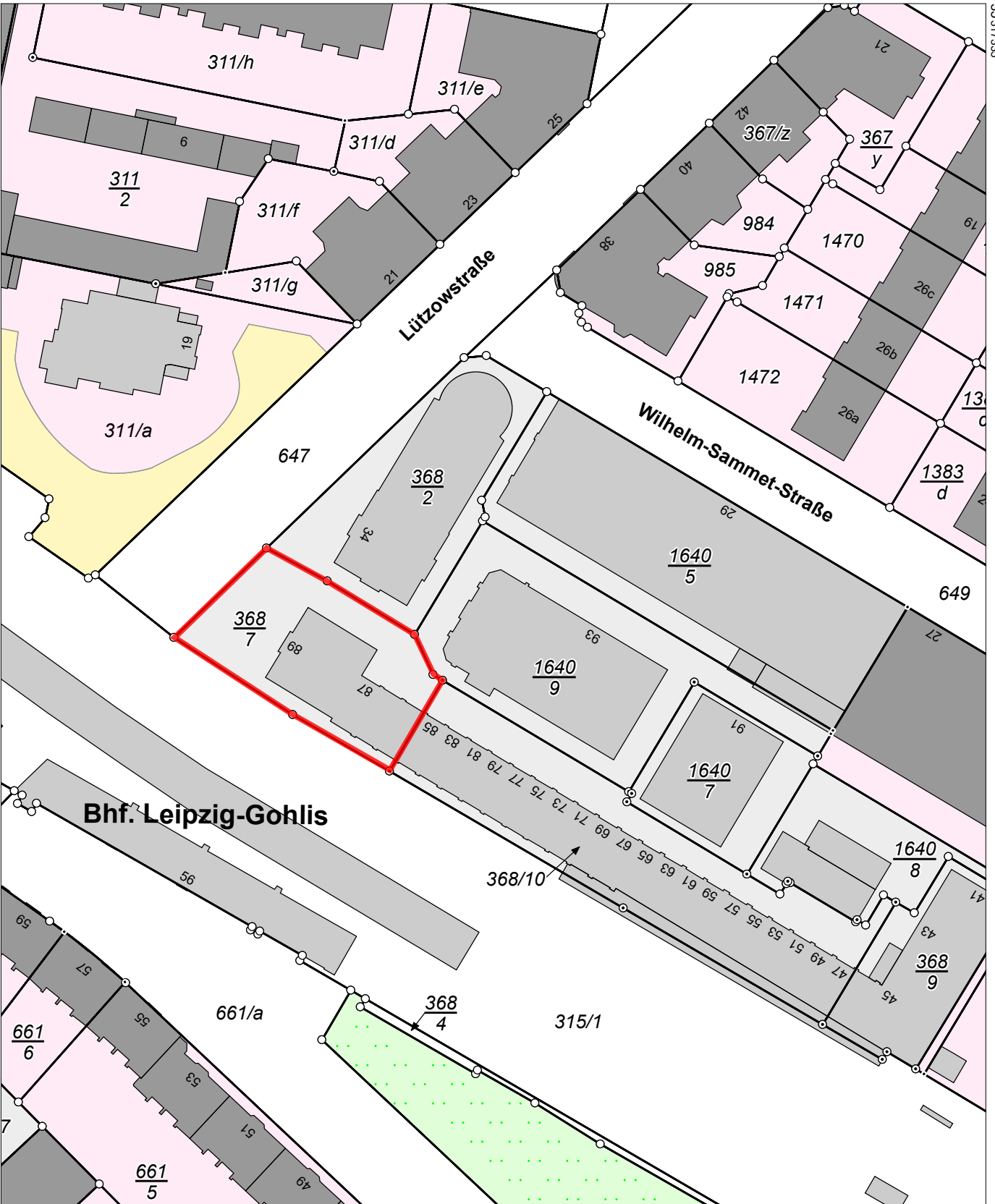
Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



Flurstück: 368/7
Gemarkung: Gohlis (0409)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig

5693616



5693396

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“)

Kartenzeichen und Schrift in Grau Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

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

Gebäude

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

Tatsächliche Nutzung

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

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

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

Geodätische Grundlage

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

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern