



**Baulücke, Baugenehmigung für den Neubau eines
Mehrfamilienhauses mit 8 WE + Tiefgarage mittlerweile erloschen**



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

Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Leipzig

Mögliche gewerbliche Mietfläche:
- m²

Besonderheiten:
bereits aufgeteilt nach Woh-
nungseigentumsgesetz
(1.000/1.000 MEA)

Aktenzeichen:
457 K 233/24

Mögliche Wohnfläche: ¹
649,08 m²

Grundbuchamt:
Leipzig

Grundbuch von:
Schönefeld

Vermietungsstand:
-

Blatt:
4130 bis 4137

Gemarkung:
Schönefeld

Nettokaltmiete:
- €/Jahr

Flurstück:
393

Größe:
540 m²

Objektzustand:
-

Postalische Anschrift:
**Taubestr. 30
04347 Leipzig**

Energieausweis:
-

Miteigentumsanteil:
kumuliert 1.000/1.000

Baulasten:
nein

Objektart:
Baugrundstück/Baulücke

Altlasten:
nein

Bewertungsstichtag:
16.04.2025

Qualitätsstichtag:
16.04.2025

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr:
-

Sanierung:
-

Denkmalschutz:
nein

Vorgefundene Gegenstände:

ohne

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

rd. 526.000 €

Blatt	Einzelwerte
4130	51.185 €
4131	74.739 €
4132	47.003 €
4133	74.839 €
4134	47.009 €
4135	76.749 €
4136	73.840 €
4137	80.636 €

¹ Die Flächenangabe bezieht sich auf die Größe der geplanten Einheiten (8 WE) gemäß Baugenehmigung vom 24.05.2018/12.08.2019.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Wertermittlungsobjekt	4
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	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Privatrechtliche Situation	12
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	14
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5	Flächen, Kubatur und Einheiten	19
2.5.1	Gegenwärtig vorhandene bauliche Anlagen	19
2.5.2	Geplante, aber nicht realisierte bauliche Anlagen	19
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
3.1	Bauliche Anlagen	21
3.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
4.	Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen	22
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	22
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
7.	Vergleichswert	25
7.1	Geeignete Kaufpreise	26
7.2	Eliminierung ungeeigneter Kauffälle	27
7.3	Anpassung an den Kaufzeitpunkt	27
7.4	Anpassung an das mögliche Maß der baulichen Nutzung	28
7.5	Anpassung an die Lage	30
7.6	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}	31
7.7	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	31
7.8	Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}	34
7.9	Vorläufiger Vergleichswert	35
7.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
7.11	Vergleichswert	38
8.	Verkehrswert	39
8.1	Gesamtverkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	39
8.2	Einzelwerte ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	40
8.3	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	40
8.3.1	Auflassungsvormerkungen (Blatt 4130 bis 4136)	40
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	42
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	42
11.	Ergänzende Anlagen	42
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis	43

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

Auftraggeber:	Bewertungsobjekt:
Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Taubestr. 30 04347 Leipzig



Abkürzungsverzeichnis

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Einheiten

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

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

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



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –

Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

AZ: 457 K 233/24

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Baulücke/Baugrundstück mit 540 m² Grundstücksfläche, Bau-
genehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit
8 WE (ca. 649 m² Wohnfläche) + Tiefgarage für 8 Pkw mittler-
weile erloschen

Anschrift: **Taubestr. 30
04347 Leipzig**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Leipzig
Grundbuch von Schönefeld
Grundbuchblatt 4130 bis 4137

Bestandsverzeichnis:

Blatt	Miteigen- tumsan- teil in 1.000stel	Sonderei- gentums- Art	SE- Nr.	Sondernutzungsrechte
4130	97,31	Wohnung	1	an Terrassenfläche, Kellerraum und Stell- platz in der Tiefgarage, je Nr. 1
4131	142,09	Wohnung	2	an Terrassenfläche, Kellerraum und Stell- platz in der Tiefgarage, je Nr. 2
4132	89,36	Wohnung	3	an Kellerraum und Stellplatz in der Tiefga- rage, je Nr. 3



zu Bestandsverzeichnis:

Blatt	Miteigen- tumsan- teil in 1.000stel	Sonderei- gentums- Art	SE- Nr.	Sondernutzungsrechte
4133	142,28	Wohnung	4	an Kellerraum und Stellplatz in der Tiefga- rage, je Nr. 4
4134	89,37	Wohnung	5	an Kellerraum und Stellplatz in der Tiefga- rage, je Nr. 5
4135	145,91	Wohnung	6	an Kellerraum und Stellplatz in der Tiefga- rage, je Nr. 6
4136	140,38	Wohnung	7	an Kellerraum und Stellplatz in der Tiefga- rage, je Nr. 7
4137	153,30	Wohnung	8	an Kellerraum und Stellplatz in der Tiefga- rage, je Nr. 8

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

jeweils am Grundstück der Gemarkung Schönefeld, Flurstück
393 (Taubestraße 30, Gebäude- und Freifläche) mit 540 m²

Abteilung I:

Blatt 4130 bis 4137

je lfd. Nr. 1 *Eigentümerin*

Teilung nach § 8 WEG; eingetragen am
16.01.2020.

Abteilung II/III:

siehe Punkt 2.4.1

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungs-
termin vor.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
---	---



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 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

1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 16.04.2025

§ 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: 16.04.2025

§ 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:	16.04.2025
Dauer:	11:15 bis 11:30 Uhr
Besichtigte Bereiche:	Das Grundstück war zwar frei zugänglich, wegen des Wildwuchses aus dornigen Sträuchern war das Grundstück jedoch nicht begehbar.
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

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.11.2024
Von der Eigentümerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- keine
Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- kein Zwangsverwalter bestellt
Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- keine WEG-Verwaltung tätig
Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Grundbuch von Schönefeld, Blatt 4130 bis 4137, Ausdruck jeweils vom 15.04.2025 - URNr. JB 724/2019 (Teilungserklärung) - URNr. JB 792/2019 und JB 922/2019 (Nachträge) - URNr. JB 94/2020, JB 126/2020, JB 184/2020, JB 233/2020, JB 368/2020, JB 386/2020 und JB 654/2020 (Bewilligungen für Auflassungsvormerkungen) - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.10.2019 nebst Aufteilungsplänen
Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:	- Besichtigungsaufzeichnungen - Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 18.03.2025 nebst Zeichenerklärung - Altlastenauskunft vom 19.03.2025 - Auskunft Denkmalamt vom 17.03.2025

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



- Auskunft zu laufenden baurechtlichen Verfahren vom 24.03.2025
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 19.03.2025
- Auskunft Mobilitäts- und Tiefbauamt vom 31.03.2025
- Auskunft Stadtplanungsamt vom 26.03.2025
- Auskunft zum bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger
- Auskunft Leipziger Wasserwerke vom 09.04.2025 nebst Bestandsplan zu Trinkwasser/Abwasser
- Auskunft Netz Leipzig vom 09.04.2025 nebst Bestandsplänen zu Fernwärme, 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

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

Nach Einsichtnahme im Bauaktenarchiv:

- Bauantrag zur Errichtung eines 5-geschssigen Mehrfamilienhauses vom 17.01.2018
- Änderungsbeschreibung zur Tektur vom 18.06.2019
- Bauantrag zur Errichtung eines 5-geschssigen Mehrfamilienhauses vom 08.07.2019 nebst Grundriss- und Schnittzeichnungen vom 14.06.2019
- Baugenehmigung vom 24.05.2018 (Az.: 63-2018-001274-VV-63.40-NBM)
- Nachtrag/Änderung zur Baugenehmigung vom 12.08.2019 (Az.: 63-2019-008199-VV-63.40-NBM)
- Baubeginnanzeige vom 11.06.2020
- Schreiben zur Rücknahme Baubeginnanzeige vom 15.06.2020



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen		
Stadt:	Leipzig	Einwohner:	632.562 ²
Demographische Entwicklung:	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		+5,9 %
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografiertypisierung 2020		
Stadtbezirk:	Nordost		
Ortsteil:	Schönefeld-Abtnaundorf		
Entfernungen:	Stadtzentrum		3,5 km
	BAB A14, AS Leipzig-Nordost		5 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		150 m
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		400 m
	Einkaufsmöglichkeiten (REWE)		450 m
	Kindertagesstätte (freier Träger)		200 m
	Kindertagesstätte (Stadt)		600 m
	nächste Grundschule		200 m
	nächste Oberschule		1,4 km
	nächstes Gymnasium		850 m
Hauptbahnhof Leipzig		3 km	
Flughafen Leipzig/Halle		19 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

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



2.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:	nordöstliche Stadtrandlage von Leipzig	
Wohnlage:	Wohnlage nach der Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2022	mittel
Umgebungsbebauung:	Bauweise Nutzung Durchgrünung Geschossigkeit Art der Bebauung	halboffen und geschlossen wohnbaulich Innenhofgrün III bis IV + Dach Mehrfamilienhäuser
Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:	Zum Ortstermin waren keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen sichtbar, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.	
Topographie:	Das Grundstück ist eben.	
Parkmöglichkeiten:	Entlang der benachbarten Straßen befinden sich Pkw-Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand (ohne Stellplatzzuordnung). Nach der vorliegenden Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen sollte auf dem Grundstück eine Tiefgarage mit 8 Pkw-Stellplätzen entstehen.	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

2.2 Gestalt, Form und Größe

Straßenfront:	ca. 20 m
Grundstücksbreite:	ca. 20 m
Grundstückstiefe:	bis zu ca. 31 m
Grundstücksform:	regelmäßig rückwärtig schmaler werdend
Grundstücksgröße:	540 m ²
Sonstiges:	-



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenanschluss:	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Taubestraße).	
Straßenart:	Taubestraße	Wohnsammelstraße, Nebenstraße
Straßenausbau:	Taubestraße	ausgebaut
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Trinkwasser	liegt in der Straße, kein Hausanschluss vorhanden
	Abwasser	liegt in der Straße, Übergabeschacht liegt nach dem Bestandsplan an der Grundstücksgrenze an
	Strom	liegt in der Straße, kein Hausanschluss vorhanden
	Gas	liegt in der Straße, kein Hausanschluss vorhanden
	Fernwärme	liegt in der Straße, kein Hausanschluss vorhanden
Grenzverhältnisse:	Es liegt Grenzbebauung von den Nachbargrundstücken Flurstück 392 und 263/2 her vor. Die Grenzbebauung ist vorliegend als gebietstypisch und wertneutral zu beurteilen.	
Baugrund:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und 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 Rechtliche Gegebenheiten

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.4.1 Privatrechtliche Situation

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

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

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

Blatt	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht(e)
4130	1	an Terrassenfläche, Kellerraum und Stellplatz in der Tiefgarage, je Nr. 1
4131	2	an Terrassenfläche, Kellerraum und Stellplatz in der Tiefgarage, je Nr. 2
4132	3	an Kellerraum und Stellplatz in der Tiefgarage, je Nr. 3
4133	4	an Kellerraum und Stellplatz in der Tiefgarage, je Nr. 4
4134	5	an Kellerraum und Stellplatz in der Tiefgarage, je Nr. 5
4135	6	an Kellerraum und Stellplatz in der Tiefgarage, je Nr. 6
4136	7	an Kellerraum und Stellplatz in der Tiefgarage, je Nr. 7
4137	8	an Kellerraum und Stellplatz in der Tiefgarage, je Nr. 8

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

Blatt	SE-Nr.	Abt. II lfd. Nr.	Eintragung
4130	1	1	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- ...; gemäß Bewilligung vom 03.07.2020 (URNr. JB 368/2020, ...); Rang nach Abt. III Nr. 3; eingetragen am 21.07.2020.
		2	Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 04.11.2024.
4131	2	1	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- ...; gemäß Bewilligung vom 26.02.2020 (URNr. JB 94/2020, ...); eingetragen am 12.03.2020.
		2	Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 04.11.2024.



grundbuchrechtlich gesicherte
Lasten und Beschränkungen:

Blatt	SE-Nr.	Abt. II lfd. Nr.	Eintragung
4132	3	1	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- ...; gemäß Bewilligung vom 14.03.2020 (URNr. JB 126/2020, ...); eingetragen am 07.04.2020.
		2	Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 04.11.2024.
4133	4	1	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- ...; gemäß Bewilligung vom 13.07.2020 (URNr. JB 386/2020, ...); Rang nach Abt. III Nr. 3; eingetragen am 30.07.2020.
		2	Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 04.11.2024.
4134	5	1	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- ...; gemäß Bewilligung vom 17.04.2020 (URNr. JB 184/2020, ...); eingetragen am 30.04.2020.
		2	Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 04.11.2024.
4135	6	1	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- ...; gemäß Bewilligung vom 25.04.2020 (URNr. JB 233/2020, ...); Rang nach Abt. III Nr. 3; eingetragen am 18.05.2020.
		2	Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 04.11.2024.
4136	7	1	Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt- ...; gemäß Bewilligung vom 20.10.2020 (URNr. JB 654/2020, ...); Rang nach Abt. III Nr. 3; eingetragen am 03.11.2020.
		2	Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 04.11.2024.
4137	8	2	Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 04.11.2024.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

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

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
---	---



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

Je zu Abt. II/2 (Zwangsversteigerungsvermerke): Die Eintragungen mindern den Verkehrswert nicht.

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

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

Nutzung:

Das Grundstück ist ungenutzt und mit dornigen Sträuchern überwachsen.

Vermietungssituation:

Mir liegen keine Informationen zu miet-/pachtvertraglichen Bindungen vor. Das Grundstück ist vermutlich vertragsfrei.



2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten:	Es sind keine Baulasteneintragungen zu Lasten des Wertermittlungsgrundstückes vorhanden.
Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:	Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.
Denkmalschutz:	Auf dem Grundstück befinden sich keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 236).

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

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Bauplanungsrecht:	Das Flurstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, d.h. nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Die nähere Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Flächennutzungsplan:	Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.
planungsrechtliche Satzungen:	Das Flurstück 393, Gemarkung Schönefeld liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen: <ul style="list-style-type: none">- Städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 S.1 Nr. 1 BauGB "Schönefeld-Südwest"; Beschluss des Stadtrates (Beschluss-Nr. III-1341/03 vom 18.6.2003); in Kraft getreten durch Veröffentlichung im Leipziger Amtsblatt Nr. 16 /2003 vom 2.8.2003.- Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 S.1 Nr. 2 BauGB "Schönefeld (westlicher Bereich)"; Beschluss des Stadtrates (Beschluss-Nr. VIII-DS-00033) vom 12.2.2025; in Kraft getreten durch Veröffentlichung 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



elektronischen Amtsblatt der Stadt Leipzig Nr. 04/2025
am 23.2.2025.

Das Ziel einer Sozialen Erhaltungssatzung besteht darin, die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen, die durch aufwendige Modernisierungen in Wohngebäuden verursacht werden. Das folgende Video erläutert, wie Soziale Erhaltungssatzungen zum Erhalt der Wohnbevölkerung beitragen können.

Vorhandener Wohnraum in Gebieten Sozialer Erhaltungssatzungen darf nicht in einer Weise verändert werden, dass er für die im Gebiet ansässigen Bevölkerungsgruppen nicht mehr geeignet ist. Darum stehen

- Rückbau,
- Nutzungsänderungen und
- Änderungen baulicher Anlagen

unter einem Genehmigungsvorbehalt der Stadt.

Das bedeutet, dass Eigentümer verpflichtet sind, alle diese Bauvorhaben vorab durch die Stadt genehmigen zu lassen. Dazu gehören auch Maßnahmen, die nach sächsischer Bauordnung keiner Baugenehmigung bedürfen. Eine Genehmigungspflicht besteht nicht für Neubauvorhaben.

Zu genehmigen sind sowohl an bewohnten als auch an leerstehenden Wohnungen Veränderungen, die den Bestand, die Größe oder die Ausstattung von Wohnraum verändern. Jeder Genehmigung geht dabei eine Einzelfallbetrachtung voraus. Eine Soziale Erhaltungssatzung ist ein städtebauliches Instrument und entspricht keinem individuellen Mieterschutz. Es hat nur einen indirekten Einfluss auf die Miethöhe, indem mögliche Mieterhöhungen durch Modernisierungsumlagen begrenzt werden. Mieter/-innen direkt vor Mieterhöhungen oder Verdrängung aus ihren Quartieren schützen, können die Sozialen Erhaltungssatzungen nicht. Ihre Erhaltungswirkung bezieht sich hauptsächlich auf die baulichen Eigenschaften der Wohnungen.

Verfügungs- und
Veränderungssperre:

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

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



2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Baugenehmigungen nach 1990:

Die mit Datum vom 24.05.2018, AZ: 2018-1274-W, zum Vorhaben Errichtung eines 5-geschossigen Mehrfamilienhauses. Das Gebäude sowie Teile des Gartens, werden zur Aufnahme einer Tiefgarage unterkellert" erteilte Baugenehmigung, geändert durch Baugenehmigung vom 12.08.2019, AZ: 2019-8199-W, zum Vorhaben „Änderung zur Baugenehmigung (AZ:63-2018-001274-W-63.40-NBM): Aufteilung der Wohnungen; Ergänzung v. Dachflächenfenstern; Vergrößerung der Balkone; Fenstergestaltung straßenseitig; Anbringen einer Hauseingangsüberdachung; Änderung Einfahrt Garage" ist aufgrund des nicht fristgerecht erfolgten Baubeginns und mangels Verlängerung zwischenzeitlich erloschen.

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

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

Es bestehen derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen/Beanstandungen/Auflagen. Beschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit können sich insbesondere aus den gesetzlichen Vorschriften (städtebauliche Erhaltungssatzung „Schönefeld“, denkmalschutzrechtlichen Forderungen -Umgebungsschutz-(SächsDSchG); Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung u.a.) und den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Sächsische Bauordnung, Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung), Begrünungs- oder Stellplatzsatzung, u. a. ergeben.

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand:

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

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

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

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

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



Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

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

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

Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB und KAG):

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

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



2.5 Flächen, Kubatur und Einheiten

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.5.1 Gegenwärtig vorhandene bauliche Anlagen

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

Auf dem Grundstück befinden sich keine baulichen Anlagen; das Grundstück ist oberirdisch unbebaut (soweit das wegen der Überwucherung mit dornigen Sträuchern überhaupt sichtbar ist).

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

2.5.2 Geplante, aber nicht realisierte bauliche Anlagen

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

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

Die Angaben zur Wohnfläche habe ich aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung entnommen. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das nicht errichtete Mehrfamilienhaus, in welchen die verfahrensgegenständlichen Einheiten entstehen sollten.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Geschoss	SE-Nr.	Blatt	Art des Eigentums	Miteigentumsanteil	Anzahl der Zimmer	Balkon/Terrasse	anrechenbare Wohnfläche m ²
				1.000stel			
Erdgeschoss	1	4130	Wohnungseigentum	97,31	2	ja	63,16
	2	4131	Wohnungseigentum	142,09	3	ja	92,23
1.Obergeschoss	3	4132	Wohnungseigentum	89,36	2	ja	58,00
	4	4133	Wohnungseigentum	142,28	4	ja	92,35
2.Obergeschoss	5	4134	Wohnungseigentum	89,37	2	ja	58,01
	6	4135	Wohnungseigentum	145,91	4	ja	94,71
1./2. Dachgesch. (Maisonette)	7	4136	Wohnungseigentum	140,38	3	nein	91,12
	8	4137	Wohnungseigentum	153,30	4	ja	99,50
				Σ1.000			Σ649,08

Im Untergeschoss sollten zudem 8 Pkw-Stellplätze und 8 Kellerräume entstehen, welchen den Wohnungen als Sondernutzungsrechte zugewiesen wurden.



2.5.2.2 Geplante Bruttogrundfläche (BGF)

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mehrfamilienhaus

Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)	Bruttogrundfläche (BGF)
	in m	
Kellergeschoss	$14,895 * 6,20 =$	92,35
Erdgeschoss	$14,895 * 12,60 + 1,50 * 4,20 =$	193,98
1.Obergeschoss	$14,895 * 12,60 + 5,065 * 1,245 + 1,50 * 4,20 =$	200,28
2.Obergeschoss	$14,895 * 12,60 + 5,065 * 1,245 + 1,50 * 4,20 =$	200,28
1.Dachgeschoss	$14,895 * 12,60 =$	187,68
2.Dachgeschoss	$14,895 * 5,345 =$	79,61
	Summe	954,18

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

Tiefgarage

Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)	Bruttogrundfläche (BGF)
	in m	
Kellergeschoss	$16,20 * 5,81 + 11,265 * 10,30 =$	210,15

2.5.2.3 Mögliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
--	---



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 unter Berücksichtigung der Realisierung des ursprünglich genehmigten Bauvorhabens (Mehrfamilienhaus mit 8 WE; Baugenehmigung mittlerweile erloschen) demnach wie folgt:

Geschoss	wertrelevante Geschossfläche in m ²
Kellergeschoss	-
Erdgeschoss	193,98
1.Obergeschoss	200,28
2.Obergeschoss	200,28
1.Dachgeschoss	75% x 187,68 = 140,76
2.Dachgeschoss	75% x 79,61 = 59,71
Summe	795,01
Grundstücksfläche in m ²	540
realisierbare wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	rd. 1,47
	795,01 m ² / 540 m ² =

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Bauliche Anlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine oberirdischen baulichen Anlagen.

3.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen: Auf dem Grundstück befinden sich keine oberirdischen baulichen Außenanlagen.

Sonstige Anlagen: keine sichtbar

Sonstiges: Das Grundstück ist vollständig mit dornigen Sträuchern überwachsen.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
--	---



4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Leipzig profitiert weiterhin von einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung, was sich in stark wachsenden Einwohnerzahlen widerspiegelt. Laut Aengevelt Research ist die Bevölkerungszahl im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 3.860 Personen gestiegen, während sich die Zahl der Privathaushalte um 2.300 erhöht hat. Demgegenüber wurden lediglich rund 1.500 Wohneinheiten fertiggestellt, sodass sich ein rechnerisches Wohnungsdefizit von nahezu 26.000 Einheiten ergibt – das entspricht etwa 7,4 % des Wohnungsbestandes.

Wie Aengevelt Research weiter berichtet, schlägt sich die chronische Angebotsknappheit deutlich in einem steigenden Mietniveau nieder. Die mittleren Angebotsmieten über alle Baualtersklassen hinweg sind im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 6,7 % auf rund 9,50 €/m² gestiegen. Im Neubausegment liegt der Anstieg bei 5,1 % auf durchschnittlich 12,30 €/m². Das Wohnungsangebot kann schon seit Jahren nicht mehr mit dem steigenden quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarf Schritt halten. Im Jahr 2024 ist die Zahl der Fertigstellungen laut Aengevelt deutlich gesunken und deckt nur noch etwa 19 % des jährlichen Neubaubedarfs von rund 8.050 Wohneinheiten. Auch der Rückgang der Baugenehmigungen signalisiert laut der Analyse, dass das Neubauvolumen auch in den kommenden Jahren niedrig bleiben dürfte.

Eine wachsende Nachfrage ist laut Aengevelt Research auch im Bereich des gewerblichen Wohnens zu beobachten, insbesondere durch Geschäftsreisende und Touristen. Da das Angebot hier bislang gering ist, bieten sich Chancen etwa durch die Umnutzung von Büro- und Hotelgebäuden. Das rapide steigende Mietniveau wird von Aengevelt als Zeichen einer nachhaltigen Marktnachfrage gedeutet, insbesondere auch im höherwertigen Segment. Dementsprechend beginnen institutionelle Projektentwickler wieder damit, Grundstücke zu akquirieren und neue Projekte anzustoßen. Im Selbstnutzerebereich werden kleinere Bauträgerprojekte realisiert, die laut Aengevelt auf eine gute Marktresonanz stoßen. Als Hemmnis nennt die Analyse jedoch das weiterhin unzureichende Angebot an marktgerecht bepreistem Bauland.

Weil der Neubau durch das gestiegene Zinsniveau, die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland, hohe Grundstückspreise sowie regulatorisch bedingte Baukosten belastet ist, hat sich laut Aengevelt das

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
--	---



Investoreninteresse zunehmend auf Bestandsimmobilien verlagert. Dort sind sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch Geldumsätze und Kaufpreise zum Teil deutlich gestiegen.

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

Die weiteren Perspektiven für die Jahre 2025/2026 hängen nach Einschätzung von Aengevelt Research einerseits von angekündigten wohnungspolitischen Reformen ab – darunter die Rücknahme des „Heizungsgesetzes“, die Absenkung technischer Standards, beschleunigte Genehmigungsverfahren, steuerliche Erleichterungen und der Ausbau des sozialen Wohnungsbaus. Andererseits bleibt die Entwicklung des Zinsniveaus ein entscheidender Unsicherheitsfaktor: Die stark zunehmende Kreditaufnahme von Bund und Ländern sorgt laut Aengevelt für anhaltend hohe Zinsen, die die geplanten Leitzinssenkungen der EZB konterkarieren könnten. In der Gesamtschau erwartet Aengevelt Research mittelfristig jedoch eine moderate Belebung der Neubautätigkeit.

Der IVD prognostiziert für die Stadt Leipzig laut Immobilienpreisspiegel 2024 in den nächsten 5 Jahren eine gute immobilienwirtschaftliche Situation. Die Wohnungsmieten (Neubau) liegen je nach Wohnwert zwischen 10,75 €/m² bei mittlerem Wohnwert, 12,50 €/m² bei gutem Wohnwert und 13,20 €/m² bei sehr gutem Wohnwert. Nach dem IVD-Immobilienpreisspiegel 2024 liegen die Kaufpreise für Baugrundstücke (Mehrfamilienhäuser, GFZ 0,8) in mittlerer Lage bei 582 €/m², in guter Lage bei 880 €/m² und in sehr guter Lage bei 1.480 €/m² Grundstücksfläche.

Der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig verzeichnet im Jahr 2024 47 Kauffälle für unbebaute Geschossbaugrundstücke, wovon 26 Kauffälle den gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 7 Kauffällen (2023: 19 Kauffälle). Die Kaufpreise unbebauter Geschossbaugrundstücke stiegen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich, und lagen bei durchschnittlich 1.067 €/m² (2023: 357 €/m²).

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

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

- die Planung bereits erfolgt ist, wobei die ursprünglich erteilte Baugenehmigung mittlerweile wieder erloschen ist.

Der Käufer aller hier zur Bewertung stehenden Miteigentumsanteile könnte beispielsweise

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
--	---



6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anzuwendende Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

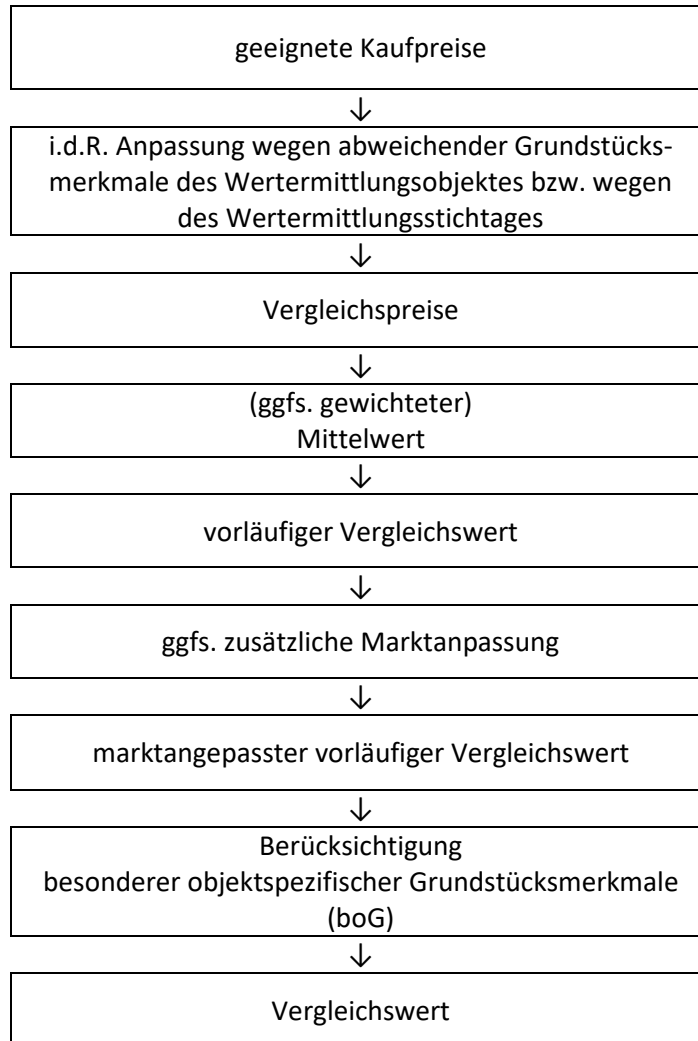
Im Hinblick auf die vorliegende Verbindung der Verfahren (Blätter 4130 bis 4137 von Schönefeld) wird das Grundstück vorerst als unbebautes Mehrfamilienhausgrundstück betrachtet. Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Vergleichswert für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke abgeleitet werden. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist zulässig und gegeben, weil eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorliegt, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die weiteren Besonderheiten, insbesondere die bereits erfolgte Planung, werden gesondert berücksichtigt.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
---	---



7. Vergleichswert

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



7.1 Geeignete Kaufpreise

Bei der Kaufpreisauskunft wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Bezirk:	gesamtes Stadtgebiet
Gemarkungen:	alle Gemarkungen
Objekt:	unbebautes Grundstück
Kaufdatum:	ab 01.01.2024 bis 16.04.2025 (= Wertermittlungstichtag)
Entwicklungszustand:	unbebautes Grundstück
Art der Nutzung:	Wohnbauland – Geschossbauweise
Sonstiges:	Bodenrichtwertniveau ab 500 €/m ²

Dipl.-Ing. Rico Palmer
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Kaufpreisauskunft

Nr.	Datum	Bezirk	Ortsteil	WGFZ ³	Grundstücksfläche m ²	bereinigter Kaufpreis ⁴ €	Kaufpreis je Grundstücksfläche €/m ²
1	23.12.2024	Nord	Gohlis-Süd	1,6	760	630.000 ⁵	829
2	13.04.2024	Ost	Volkmarsdorf	1,9	400	345.000 ⁶	863
3	20.06.2024	Ost	N.-Neuschönefeld	3,0	413	950.000	2.300
4	23.12.2024	Süd	Südvorstadt	2,4	458	881.000	1.924
5	25.05.2024	Nordwest	Möckern	1,0	530	290.000	547
6	24.06.2024	Mitte	Zentrum-Ost	2,1	585	620.000	1.060
7	02.12.2024	Südwest	Kleinzschocher	2,6	620	750.000	1.210
8	25.09.2024	Alt-West	Altlindenau	1,9	740	1.150.000	1.554
9	22.11.2024	Mitte	Zentrum-Ost	2,4	940	1.800.000	1.915
10	11.01.2024	Südwest	Kleinzschocher	2,9	680	1.000.000	1.471
11	07.02.2025	Süd	Connewitz	2,6	990	1.600.000 ⁷	1.616
12	20.02.2025	Nord	Gohlis-Süd	(4,4) 3,1 ⁸	600	795.000 ⁹	1.325

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

⁴ um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreis (soweit ersichtlich) – z.B. mitverkaufte Baugenehmigung, Bauvorbescheid, Abrisskosten etc.

⁵ bereinigt um zusätzliche Abrisskosten (überschlägig mit +30.000 € ermittelt)

⁶ bereinigt um zusätzliche Abrisskosten (überschlägig mit +35.000 € ermittelt)

⁷ bereinigt um mitverkaufte Baugenehmigung (pauschal -50.000 €)

⁸ WGFZ 4,4 nach Angaben in der Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses – Im Rahmen des von mir erstellten Gutachtens in dieser Sache habe ich eine WGFZ von 3,1 ermittelt.

⁹ bereinigt um mitverkauften Bauvorbeschied (pauschal -10.000 €) sowie Freilegungskosten eines im Boden verbliebenen Kellergeschosses (+20.000 €)

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
--	---



Nr.	Datum	Bezirk	Ortsteil	WGFZ ¹⁰	Grundstücksfäche m ²	bereinigter Kaufpreis ¹¹ €	Kaufpreis je Grundstücksfläche €/m ²
13	13.03.2025	Nord	Eutritzsch	2,3	730	1.250.000	1.712
14	13.03.2025	Süd	Connewitz	4,8	850	4.250.000 ¹²	5.000
15	25.03.2025	Mitte	Zentrum-Süd	1,8	460	575.000	1.250

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

7.2 Eliminierung ungeeigneter Kauffälle

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

7.3 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Die Kauffälle aus 2024 und 2025 stehen in einem engen zeitlichen Bezug zum Wertermittlungsstichtag; eine Anpassung dieser Kaufpreise wegen Stichtagsdifferenzen ist nicht erforderlich.

Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag in Jahren	Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	829	23.12.2024	0,25	1,00	829
2	863	13.04.2024	1,00	1,00	863
3	2.300	20.06.2024	0,75	1,00	2.300
4	1.924	23.12.2024	0,25	1,00	1.924
5	547	25.05.2024	0,83	1,00	547
6	1.060	24.06.2024	0,75	1,00	1.060
7	1.210	02.12.2024	0,33	1,00	1.210
8	1.554	25.09.2024	0,50	1,00	1.554
9	1.915	22.11.2024	0,33	1,00	1.915
10	1.471	11.01.2024	1,25	1,00	1.471

¹⁰ die evtl. zu erreichende wertrelevante Geschossflächenzahl, durch den Gutachterausschuss sachverständig geschätzt und ermittelt, keine Planungsgrundlage

¹¹ um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreis (soweit ersichtlich) – z.B. mitverkaufte Baugenehmigung, Bauvorbescheid, Abrisskosten etc.

¹² bereinigt um mitverkaufte Baugenehmigung (pauschal -100.000 €)

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
--	---



Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungstichtag in Jahren	Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
11	1.616	07.02.2025	0,17	1,00	1.616
12	1.325	20.02.2025	0,08	1,00	1.325
13	1.712	13.03.2025	0,08	1,00	1.712
14	5.000	13.03.2025	0,08	1,00	5.000
15	1.250	25.03.2025	0,00	1,00	1.250

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 Anpassung an das mögliche Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig hat folgende Formel zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten bei abweichender WGFZ ausgewiesen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 89):

$$UK = 0,266 + (WGFZ \times 0,734)$$

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
--	---



Daraus ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

WGfZ	UK	WGfZ	UK	WGfZ	UK	WGfZ	UK
0,3	0,49	1,1	1,07	1,9	1,66	2,7	2,25
0,4	0,56	1,2	1,15	2,0	1,73	2,8	2,32
0,5	0,63	1,3	1,22	2,1	1,81	2,9	2,39
0,6	0,71	1,4	1,29	2,2	1,88	3,0	2,47
0,7	0,78	1,5	1,37	2,3	1,95	3,1	2,54
0,8	0,85	1,6	1,44	2,4	2,03	3,2	2,61
0,9	0,93	1,7	1,51	2,5	2,10	3,3	2,69
1,0	1,00	1,8	1,59	2,6	2,17	3,4	2,76

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 Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²
		WGfZ	UK	WGfZ	UK		
1	829	1,6	1,44	1,47	1,34	0,93	771
2	863	1,9	1,66	1,47	1,34	0,81	699
3	2.300	3,0	2,47	1,47	1,34	0,54	1.242
4	1.924	2,4	2,03	1,47	1,34	0,66	1.270
5	547	1,0	1,00	1,47	1,34	1,34	733
6	1.060	2,1	1,81	1,47	1,34	0,74	784
7	1.210	2,6	2,17	1,47	1,34	0,62	750
8	1.554	1,9	1,66	1,47	1,34	0,81	1.259
9	1.915	2,4	2,03	1,47	1,34	0,66	1.264
10	1.471	2,9	2,39	1,47	1,34	0,56	824
11	1.616	2,6	2,17	1,47	1,34	0,62	1.002
12	1.325	3,1	2,54	1,47	1,34	0,53	702
13	1.712	2,3	1,95	1,47	1,34	0,69	1.181
14	5.000	4,8	3,79	1,47	1,34	0,35	1.750
15	1.250	1,8	1,59	1,47	1,34	0,85	1.063

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
--	---



7.5 Anpassung an die Lage

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

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

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

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Lage	Index	Lage	Index		
1	771	gut	1,1	mittel	1,0	0,91	701
2	699	einfach	0,9	mittel	1,0	1,11	777
3	1.242	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	1.242
4	1.270	gut	1,1	mittel	1,0	0,91	1.155
5	733	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	733
6	784	gut	1,1	mittel	1,0	0,91	713
7	750	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	750
8	1.259	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	1.259
9	1.264	gut	1,1	mittel	1,0	0,91	1.149
10	824	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	824
11	1.002	gut	1,1	mittel	1,0	0,91	911
12	702	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	702
13	1.181	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	1.181
14	1.750	gut	1,1	mittel	1,0	0,91	1.591
15	1.063	gut	1,1	mittel	1,0	0,91	966
Summe							14.654

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
--	---



7.6 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}

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

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

$$\bar{x} = \frac{14.654 \text{ €/m}^2}{15}$$

$$\bar{x} = 977 \text{ €/m}^2$$

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

7.7 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

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

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Die Formel lautet:

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

n = Anzahl der statistischen Einheiten

x_i = Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

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

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



Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

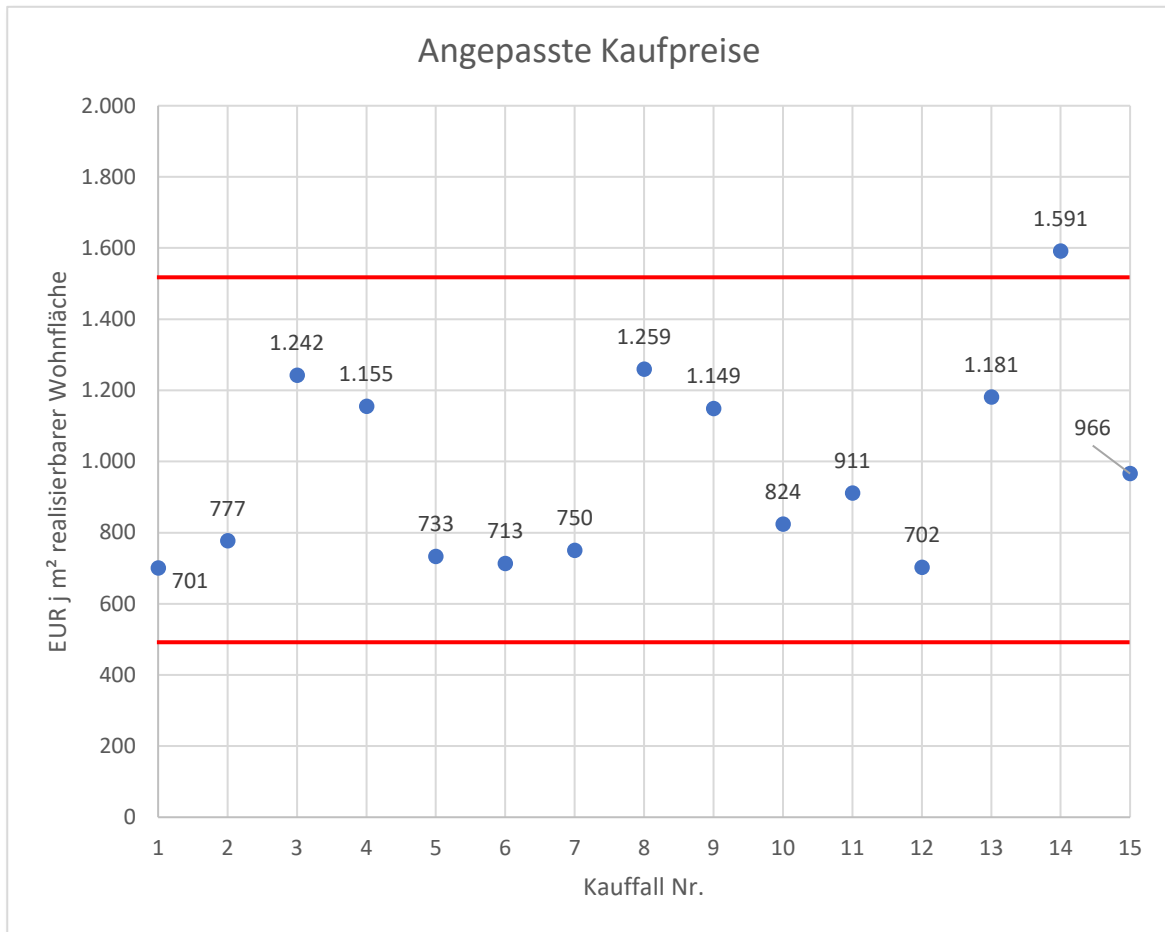
n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	701	-276	76176
2	777	-200	40000
3	1.242	265	70225
4	1.155	178	31684
5	733	-244	59536
6	713	-264	69696
7	750	-227	51529
8	1.259	282	79524
9	1.149	172	29584
10	824	-153	23409
11	911	-66	4356
12	702	-275	75625
13	1.181	204	41616
14	1.591	614	376996
15	966	-11	121
vorl. Mittelwert \bar{x}	977		
		Summe	1030077
		Varianz s^2	73577
		Standardabweichung s	271
		zweifache Standardabweichung $2s$	542

<hr style="border: 1px solid red;"/>	obere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} + 2s$ =	1.519
	vorl. Mittelwert \bar{x} in €/m²	977
<hr style="border: 1px solid red;"/>	untere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} - 2s$ =	435



Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

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



Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass der Kauffall Nr. 14 außerhalb der Ausschlussgrenzen liegt ($1.591 \text{ €/m}^2 > 1.519 \text{ €/m}^2$) und folglich eliminiert 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



7.8 Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 verblieben in €/m ²
1	701
2	777
3	1.242
4	1.155
5	733
6	713
7	750
8	1.259
9	1.149
10	824
11	911
12	702
13	1.181
14	1.591
15	966
Summe	13.063

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Die Formel lautet:

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

$$\bar{x} = \frac{13.063 \text{ €/m}^2}{14}$$

$$\bar{x} = 933 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes \bar{x}

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

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
---	---



Die Formel lautet:

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

Die Standardabweichung nach Eliminierung von Kauffall Nr. 14 beträgt 219. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{219}{933}$$

$$V = 0,23$$

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

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

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,23) liegt zwischen 0,2 und 0,3. Die Genauigkeit ist trotzdem ausreichend, weil es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken.

7.9 Vorläufiger Vergleichswert

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

Mittelwert \bar{x}	933 €/m ²
Grundstücksfläche	540 m ²
vorläufiger Vergleichswert	933 €/m ² x 540 m ² = 503.820 €

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 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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

Freilegungskosten

Der Bodenwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück. Zur Umsetzung einer wohnbaulichen Nutzung des Grundstückes ist zuvor die Freilegung erforderlich. Die Ermittlung der Abbruch- und Freilegungskosten erfolgt unter Verwendung von *Schmitz/Gerlach/Meisel: Baukosten 2024/25, Ein- und Mehrfamilienhäuser, 23. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen*. Die in obigem Fachbuch ausgewiesenen Baupreise beziehen sich auf den Preisstand II/2024. Eine Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag ist hier nicht erforderlich.

Bauteil	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
Freifläche	niedrigen Bewuchs roden	540 m ²	5,50 €/m ²	2.970 €
<i>Zwischensumme = Preisstand II/2024</i>				2.970 €
Anpassung mittels Baupreisindex (BPI II/2024=129,4, BPI I/2025=132,6)				x132,6/129,4
Kosten für Freilegung				3.043 €

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

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



eine Streuung von ca. 25-30 % im Vergleich zu den dann tatsächlich abgerechneten Kosten üblich ist.

Bereits bestehende Planung und Baugenehmigung

Die mit Datum vom 24.05.2018, AZ: 2018-1274-W, zum Vorhaben Errichtung eines 5-geschossigen Mehrfamilienhauses. Das Gebäude sowie Teile des Gartens, werden zur Aufnahme einer Tiefgarage unterkellert" erteilte Baugenehmigung, geändert durch Baugenehmigung vom 12.08.2019, AZ: 2019-8199-W, zum Vorhaben „Änderung zur Baugenehmigung (AZ:63-2018-001274-W-63.40-NBM): Aufteilung der Wohnungen; Ergänzung v. Dachflächenfenstern; Vergrößerung der Balkone; Fenstergestaltung straßenseitig; Anbringen einer Hauseingangsüberdachung; Änderung Einfahrt Garage" ist aufgrund des nicht fristgerecht erfolgten Baubeginns und mangels Verlängerung zwischenzeitlich erloschen. Eine Verlängerung der Baugenehmigung ist nicht mehr möglich; ein erneuter Antrag auf Baugenehmigung ist erforderlich.

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

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

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

Da die Leistungsphasen 1 bis 4 bereits einmal erbracht wurden, ergäben sich Kosteneinsparungspotentiale, wenn eine Einigung mit dem früheren Entwurfsverfasser erreicht und die bereits vorliegende Planung übernommen werden könnte. Den damit verbundenen Vorteil und Werteeinfluss beziffere ich mit pauschal 25.000 €.

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

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
--	---



Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
bestehenden Planung	+25.000 €
Kosten für Freilegung	-3.043 €
Summe	+21.957 €

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

7.11 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 503.820 € + 21.957 €

Vergleichswert = 525.777 €



8. Verkehrswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.1 Gesamtverkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

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

Gesamtverkehrswert = Vergleichswert

Gesamtverkehrswert = 525.777 € ≈ 526.000 €

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Den unbelasteten Gesamtverkehrswert der beim			
Grundbuchamt	Leipzig		
Grundbuch von	Schönefeld		
Blatt	4130 bis 4137		
Gemarkung	Schönefeld		
eingetragenen Miteigentumsanteile mit	1.000/1.000		
an Flurstück	393	mit	540 m²
mit der Anschrift	Taubestr. 30		
	04347 Leipzig		
Wertermittlungsstichtag	16.04.2025		
Qualitätsstichtag	16.04.2025		
habe ich ermittelt mit rund	526.000 €		



8.2 Einzelwerte ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Die Einzelwerte errechnen sich schlussendlich wie folgt:

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

Blatt	Sondereigentum Nr.	Miteigentumsanteil	Einzelwert (gerundet)
4130	1	97,31/1.000	51.185 €
4131	2	142,09/1.000	74.739 €
4132	3	89,36/1.000	47.003 €
4133	4	142,28/1.000	74.839 €
4134	5	89,37/1.000	47.009 €
4135	6	145,91/1.000	76.749 €
4136	7	140,38/1.000	73.840 €
4137	8	153,30/1.000	80.636 €
Summe		1.000/1.000	526.000 €

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

8.3 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

8.3.1 Auflassungsvormerkungen (Blatt 4130 bis 4136)

In den Grundbüchern von Schönefeld, Blatt 4130, 4131, 4132, 4133, 4134, 4135 und 4136 sind jeweils in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 Auflassungsvormerkungen (auflösend bedingt) eingetragen.

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

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 233/24	Bewertungsobjekt: Taubestr. 30 04347 Leipzig
--	---



Vormerkung hat. Ein solcher Anspruch bewirkt, dass eine nachrangige Hypothek i.d.R. kein werthaltiges Sicherungsmittel ist und insbesondere zur Pfandbriefdeckung nicht verwendet werden kann.

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

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

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

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

Bei tatsächlicher Berücksichtigung der in den Grundbüchern von Schönfeld, Blatt 4130, 4131, 4132, 4133, 4134, 4135 und 4136 jeweils in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Auflassungsvormerkungen (auflösend bedingt) würde sich der Verkehrswert wie folgt mindern:

Blatt	Sondereigentum Nr.	Auflassungsvormerkung vorhanden	Minderungsbetrag
4130	1	ja	-15.000 €
4131	2	ja	-15.000 €
4132	3	ja	-15.000 €
4133	4	ja	-15.000 €
4134	5	ja	-15.000 €
4135	6	ja	-15.000 €
4136	7	ja	-15.000 €
4137	8	nein	-
Summe			-105.000 €

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



9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

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

Ich habe keine Gegenstände vorgefunden, bei denen es sich um Zubehörsstücke nach § 97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Leipzig, den 24.06.2025

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Liegenschaftskarte nebst Zeichenerklärung



12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für 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



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

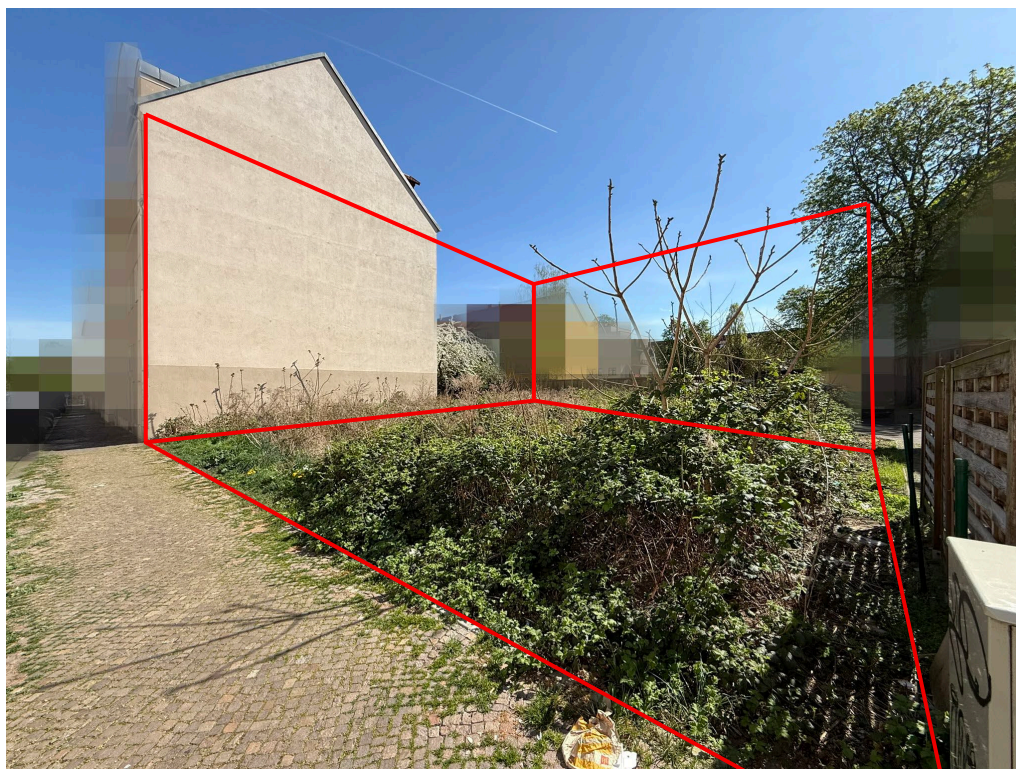
Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Blick von der Taubestraße aus westlicher Richtung auf die Baulücke Taubestr. 30



Blick von der Taubestraße aus südwestlicher Richtung auf die Baulücke Taubestr. 30

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 233/24

Bewertungsobjekt:

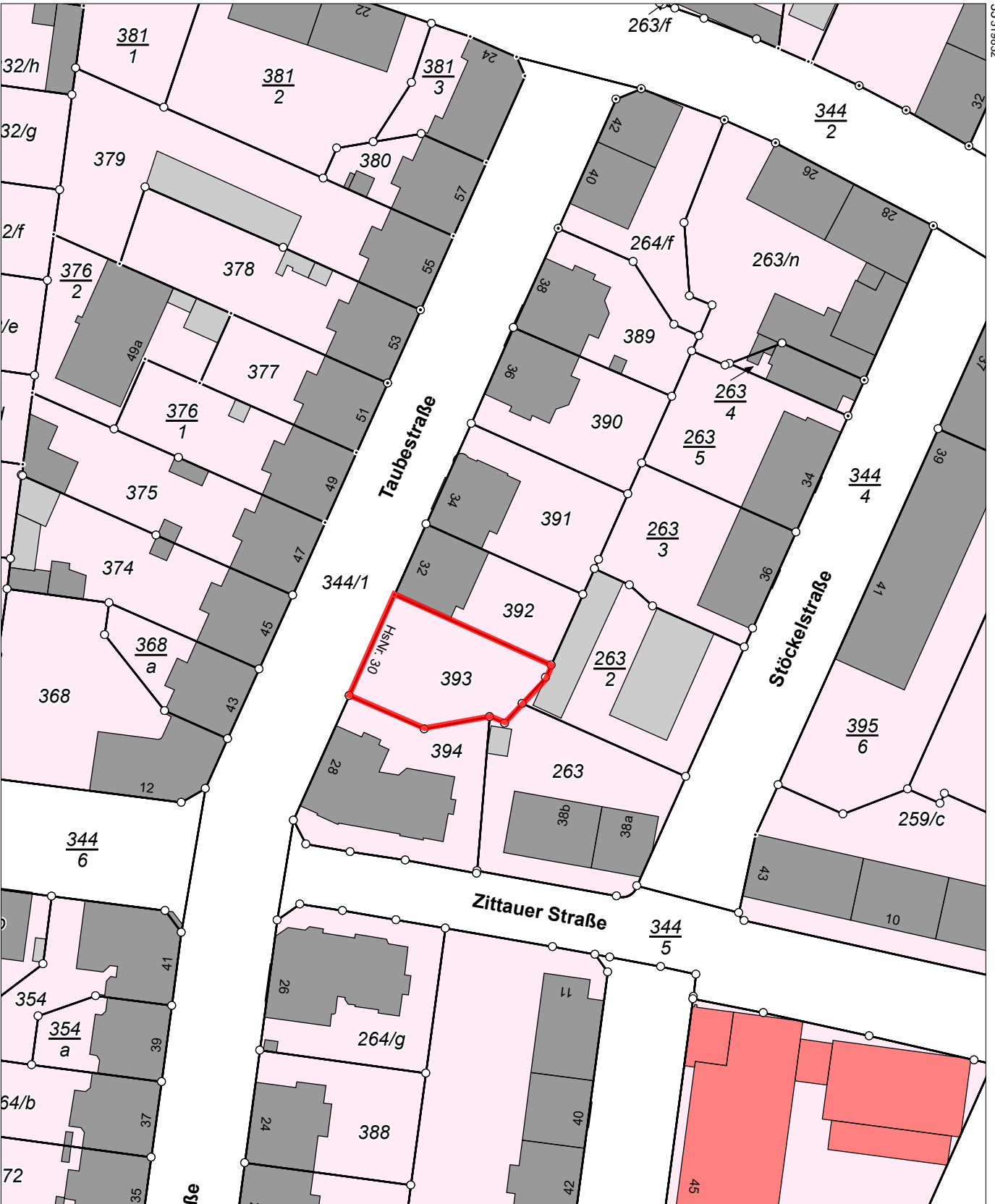
Taubestr. 30
04347 Leipzig



Flurstück: 393
Gemarkung: Schönefeld (0433)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig

5692760



33319652

5692540

Maßstab 1:1000 Meter

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

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

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

Gebietsgrenze

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

Gebäude

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

Tatsächliche Nutzung

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

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

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

Geodätische Grundlage

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

Koordinaten der Blattecken:
 33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
 5684650 Nordwert in Metern