

Sachverständigenbüro Hörrmann

Geschäftsbereich der Hörrmann GmbH

**Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude**

Hörrmann GmbH, Geschäftsführer Ralf Adam · Roy La Salvia, Amtsgericht Stendal HRB 15712
Sitz: Lindenstraße 15, 06749 Bitterfeld-Wolfen – Zweigniederlassung: Transval 30, 04420 Markranstädt
Telefon: 03493 43111, Fax: 03493 43145, E-Mail: info@sv-zvw.de

Bitterfeld-Wolfen, 16.04.2026

Gutachten-Nr.: H/3642/25

1+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
i. V. m. § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz**



**Gewerbebrache mit Büro- und Verwaltungsgebäude
Rosenowstraße 24
04357 Leipzig OT Mockau-Süd**

**Grundbuch von Mockau (Grundbuchamt Leipzig),
Blatt 5183, BV Nr. 1, Gemarkung Mockau,
Flurstück 335/8 zur Größe von 5.137 m²**

Amtsgericht Leipzig, Geschäfts-Nr.: 457 K 267/24

Wertermittlungstichtag: 17.12.2025

Verkehrswert: 1.000.000 €

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Ralf Adam

Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung
von der IK Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“



Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

- **Kurzbeschreibung**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Mockau (Grundbuchamt Leipzig), Blatt 5183, BV Nr. 1: Gemarkung Mockau, Flurstück 335/8 zur Größe von 5.137 m²
- Objektart: Gewerbebrache mit Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lage: Rosenowstraße 24 in 04357 Leipzig OT Mockau-Süd; innerstädtisch, in einem Gewerbegebiet im Ortsteil Mockau-Süd des Stadtbezirkes Nordost von Leipzig belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, S-Bahn) und die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung; gemäß aktuellem Leipziger Mietpiegel Einordnung als einfache Wohnlage und Einschätzung als keine maßgebliche Geschäftslage in einem Gewerbegebiet ohne Durchgangsverkehr
- Bebauung: Büro- und Verwaltungsgebäude: ursprünglich als Klavierfabrik freistehend errichtet, mit Umbauten u. a. zur Nutzung als Schule, Kindergarten sowie zu Büro- und Verwaltungszwecken; Kellergeschoss (Tiefparterre), Erdgeschoss (Hochparterre), 2 Obergeschosse (teilweise nur ein Obergeschoss); Mauerwerksbauweise, Tragwerk auch mit Stahlbetonstützen; Baujahr um 1919, mit umfangreichen Umbauten vor 1990 sowie keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen nach 1990; augenscheinlich seit vielen Jahren (vermutlich Jahrzehnten) nicht mehr instand gehalten; geschätzt ca. 4.180 m² Netto-Raumfläche, ca. 5.570 m² Brutto-Grundfläche und ca. 20.700 m³ Brutto-Rauminhalt; augenscheinlich ist eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit nicht mehr gegeben, da vermutlich nahezu sämtliche Ausbaugewerke und auch umfangreiche Teile der Rohbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß sind
- Erschließung: Anliegerstraße „Rosenowstraße“ als durchlässige Sackgasse für Fußgänger und Radfahrer mit Schwarzdecke befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonplatten, einseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße einseitig und in begrenztem Umfang am Straßenrand; auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Freiflächen in hinreichendem Umfang zumindest anlegbar; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Schmutzwasser, Fäkalien und Regenwasserbeseitigung in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: das Grundstück und seine Bebauung sind seit vielen Jahren (vermutlich Jahrzehnten) vollständig ungenutzt bzw. leer stehend

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte**

- Bodenwert (Ziffer 6):	570.000 €	
- Vergleichswert (Ziffer 7):	1.000.000 €	
- Verkehrswert (Ziffer 8):	1.000.000 €	(ca. 240 €/m² bei ca. 4.180 m² geschätzter Netto-Raumfläche)
- Werteinfluss Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9):	-----	
- Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10):	-----	

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	3
Anlagenverzeichnis	4
1 Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	5
1.2 Inaugenscheinnahme	5
1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag.....	5
1.4 Besonderheiten	5
2 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	6
2.2 Rechte	7
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	7
2.4 Baulasten	7
2.5 Bauplanungsrecht	7
2.6 Bauordnungsrecht.....	9
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	10
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand.....	10
2.9 Entwicklungszustand	10
2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes.....	11
2.11 Mieter/Pächter/Nutzer	12
2.12 Grundstücksverwaltung	12
3 Grundstücksbeschreibung.....	13
3.1 Lage und Lagebeurteilung	13
3.2 Beschaffenheit	15
3.3 Art der baulichen Nutzung	15
3.4 Maß der baulichen Nutzung	16

4	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	16
4.1	Büro- und Verwaltungsgebäude	17
4.1.1	Baubeschreibung	17
4.1.2	Aufteilung, Zuschnitt, Netto-Raumfläche (NRF), Barrierefreiheit, Ausstattung	17
4.1.3	Brutto-Grundfläche (BGF)/ Brutto-Rauminhalt (BRI).....	18
4.1.4	Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus	19
4.1.5	Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer	20
4.2	Nebengebäude	20
4.3	Außen- und sonstige Anlagen	20
5	Wertermittlung	21
5.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	21
5.2	Wertermittlungsgrundlagen	21
5.3	Wertermittlungsverfahren.....	21
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall	21
6	Bodenwertermittlung i.A.a. §§ 40–45 ImmoWertV	23
7	Vergleichswertermittlung i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV	24
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte.....	25
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	25
10	Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum	26
11	Verkehrswert (Marktwert).....	27
	Urheberschutz.....	27
	Ausfertigung	28
	Beigezogene Unterlagen.....	28
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	28

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
- Fotodokumentation mit 14 Fotos	7
- Auszug aus der Liegenschaftskarte	2

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung des Verkehrswertgutachtens erfolgte durch das Zwangsversteigerungsgericht beim Amtsgericht Leipzig.

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren soll ein schriftliches Verkehrswertgutachten für das auf dem Deckblatt näher bezeichnete Wertermittlungsobjekt erstattet werden.

1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 17.12.2025 ermittelt.

Die Gläubigerin sowie die Grundstückseigentümerin bzw. ein Vertreter nahmen an der Inaugenscheinnahme nicht teil.

In Abstimmung mit dem Vertreter der Grundstückseigentümerin konnte jedoch der Zutritt zum Grundstück selbst verschafft werden. Insbesondere die südlichen, östlichen und nordöstlichen Grundstücksfreibereiche konnten jedoch aufgrund von Wildwuchs nicht oder nur sehr eingeschränkt betreten werden. Darüber hinaus waren die Zugänge zum Büro- und Verwaltungsgebäude verschlossen bzw. nicht erreichbar, so dass dieses nur von außen und nur von den zugänglichen Freibereichen bzw. von Nachbargrundstücken aus besichtigt werden konnte.

Die Inaugenscheinnahme des Grundstückes und der Bebauung war daher nur eingeschränkt, für die Zwecke der Wertermittlung jedoch noch in hinreichendem Umfang möglich, so dass hieraus noch keine gesonderte Berücksichtigung angezeigt ist.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahme unter Mitwirkung eines Erfüllungsgehilfens per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Baustoff- und Altlastenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Anlagen nicht durchgeführt wurden.

Vom Gericht, den Verfahrensbeteiligten und von Dritten beigezogene Dokumente und Unterlagen wurden ausgewertet, ggf. dem Gutachten beigelegt oder abschließend archiviert.

1.3 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Der 17.12.2025 als Tag der Inaugenscheinnahme entspricht dem Wertermittlungsstichtag (WST). Dieser ist identisch mit dem Qualitätsstichtag.

1.4 Besonderheiten

• zu ggf. erforderlichen Einschätzungen und Beurteilungen

Zur sachgerechten Gutachtenerstattung sind ggf. Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die

zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden.

Sollte das Gericht von den gewählten Vorgehensweisen abweichende Beurteilungen für erforderlich erachten, wird um dahingehende Weisung gemäß § 404a ZPO gebeten.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Um den Inhalt dieses Gutachtens nicht zu überfrachten, erfolgt lediglich eine verkürzte und sinnngemäße Wiedergabe der maßgeblichen Eintragungen aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 18.11.2025. Im Zwangsversteigerungstermin liegt dann der aktuelle Grundbuchauszug vor.

• Deckblatt

Amtsgericht/ Grundbuchamt: Leipzig
Grundbuch von: Mockau
Blatt: 5183

• Bestandsverzeichnis

<i>lfd. Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Wirtschaftsart und Lage</i>	<i>Größe</i>
1	Mockau	335/8	Rosenowstraße 24 Gebäude- und Freifläche	5.137 m ²

• Erste Abteilung: Eigentümer

Wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht wiedergegeben.

• Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

- lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 267/24); eingetragen am 17.12.2024.
- lfd. Nr. 8: Über das Vermögen der Eigentümerin [...] ist das Insolvenzverfahren eröffnet [...]; eingetragen am 07.04.2025.

• Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht wiedergegeben.

Im Normalfall einer Wertermittlung sind Eintragungen hier ohne Bedeutung für den Verkehrswert. Die ggf. eingetragenen Hypotheken, Grund- und Rentenschulden werden vom Zwangsversteigerungsgericht gewürdigt und bleiben demzufolge generell unberücksichtigt.

Abweichungen nach tatsächlichen Verhältnissen oder aufgrund einer Neuordnung in Grundstücksform und Grundstücksgroße sowie zu den Angaben im vorliegenden Grundbuchauszug sind wenig wahrscheinlich, können jedoch ohne Grenzfeststellung, die nicht Gegenstand dieses Auftrages ist, nicht ausgeschlossen werden. Derartige Abweichungen wurden jedoch nicht bekannt bzw. augenscheinlich nicht festgestellt.

2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte

Eine Berücksichtigung wertbeeinflussender, dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen ist bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren regelmäßig nicht erforderlich, da die Werte dahingehend fiktiv unbelastet ausgewiesen werden. Vielmehr werden ggf. festzustellende Werteeinflüsse separat ermittelt und ausgewiesen (vgl. Ziffer 9).

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Lasten/Beschränkungen (vgl. Ziffer 2.1)

- Abt. II/7: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteeinfluss
- Abt. II/8: Insolvenzvermerk: ohne Werteeinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- die Eigentümerin eines unterirdischen Elektrokabels für Mittelspannung, im Bereich der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen, vermutlich zur Versorgung östlicher Nachbargrundstücke:

Trotz fehlender dinglicher Sicherung (vgl. Ziffer 2.1) hat die Eigentümerin des Kabels m. E. einen Anspruch auf Mitnutzung des Grundstückes gemäß § 12 Niederspannungsanschlussverordnung (auch für das Mittelspannungsnetz einschlägig), da dieses an das Versorgungsnetz ebenfalls angeschlossen ist bzw. angeschlossen werden kann.

In Ansehung der Lage der in Anspruch genommenen Teilfläche sowie einer m. E. ggf. nicht auszuschließenden Leitungsverlegung gemäß der vorstehenden Vorschrift, ist hieraus objektiv noch kein gesondert zu berücksichtigender Werteeinfluss festzustellen.

2.4 Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft der zuständigen Fachbehörde liegen keine Baulasteneintragungen vor.

2.5 Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

- vollständig innerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (hier: gewerbliche Baufläche)
- im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 369 „Mockauer Straße - Nutzungsarten“, mit folgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB:

(1) Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortiment führen, sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig:

- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Spirituosen, Tabak

- Bäckereiwaren, Konditoreiwaren
- Fleisch- und Wurstwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Bücher, Zeitschriften
- Schreib- und Papierwaren
- Spielwaren
- Oberbekleidung
- Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportgeräte (Fahrräder, Surfboards u. a.), Sportartikel, Outdoorwaren (inklusive Bekleidung)
- Weiße Ware (Kühlschränke, Waschmaschinen u. a.)
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör
- Unterhaltungs- und Hauselektronik, Klein elektronikgeräte
- Musikalien, Tonträger, Bildträger
- Computer, Telefone, Kommunikationstechnik, Zubehör
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Antiquitäten, Kunst
- Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Gardinen
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse
- Uhren, Schmuck, Silberwaren

(2) Abweichend von Absatz 1 kann der „Leipziger Laden“ ausnahmsweise zugelassen werden. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches

- a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient und
- b) eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.

(3) Abs. 1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“), wenn

- a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbaren Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
- b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

- nicht im Bereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen qualifizierten Bebauungsplans, somit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) i. V. m. dem o. g. einfachen Bebauungsplan, wobei die nähere Umgebung einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entspricht
- das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes bzw. einer Sanierungs-, einer Erhaltungs-, Entwicklungs-, Gestaltungs- oder einer anderen planungsrechtlich relevanten Satzung sowie nicht innerhalb eines Bodenordnungsverfahrens, eines

- festgesetzten Überschwemmungsgebietes und eines Trinkwasserschutz- bzw. Heilquellenschutzgebietes
- bei dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude handelt es sich um kein Kulturdenkmal i. S. d. § 2 SächsDSchG, jedoch befindet sich das Grundstück innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes, so dass noch ortsübliche bzw. noch nicht unübliche Einschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes bestehen (auch aufgrund der Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für eine Neubebauung bzw. Erdarbeiten)
 - auf dem Grundstück befinden sich zwei „Höhlenreiche Einzelbäume“ (im Bereich der nord-westlichen Grundstücksecke und im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze), welche gemäß § 21 (1) Nr. 2 SächsNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope des Typs „Höhlenreicher Einzelbaum“ gemäß § 21 (7) SächsNatSchG unter den Kennziffern 12009.E und 12008.E bei der unteren Naturschutzbehörde registriert sind, so dass eine Erhaltungspflicht gemäß § 30 BNatSchG besteht (wurde auch bei der aktuell bestehenden Baugenehmigung durch Umplanung gewürdigt; vgl. Ziffer 2.6), was jedoch noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist
 - Berührung weiterer naturschutzrechtlicher Belange¹ allenfalls aufgrund der ortsüblichen Lage im Geltungsbereich einer Baumschutzsatzung und einer Begrünungssatzung

2.6 Bauordnungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des tatsächlichen Gebäudebestandes zum WST kann ausschließlich durch die zuständige Baubehörde erfolgen. Beschränkungen der Bebaubarkeit ergeben sich insbesondere aus den Vorschriften des Bauplanungsrechtes (§ 34 Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung u. a.), den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Sächsische Bauordnung, Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung) und den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG; archäologischer Relevanzbereich) u. a. (vgl. auch Ziffer 2.5).

Von Seiten der Grundstückseigentümerin wurden keine Bauakten beigebracht.

Die zugehörigen Bauakten beim Bauaktenarchiv der Stadt Leipzig wurden am 06.01.2026 eingesehen, wobei insbesondere die folgenden Unterlagen festgestellt wurden:

- zum Neubau einer Fabrik mit Lager, Kontor und Tischlerei sowie eines Stallgebäudes aus dem Jahr 1919
- zum Umbau des Fabrikgebäudes zu einem Wohnhaus aus den Jahren 1929-1933
- zum Umbau des Fabrikgebäudes zu einer Volksschule aus den Jahren 1934-1936
- zur Umnutzung von Gebäudeteilen für eine Jugendorganisation aus dem Jahr 1938
- zur Errichtung eines Notdaches und zur Baufälligkeit einzelner Teile des Schulgebäudes aus dem Jahr 1954
- zur Umnutzung von Gebäudeteilen zu Verwaltungsräumen aus den Jahren 1956-1958
- zur Umnutzung von Gebäudeteilen zu einem Kindergarten aus dem Jahr 1957
- zum Ausbau und Wiederaufbau des teilzerstörten Verwaltungsgebäudes aus den Jahren 1960-1961
- zur Sanierung und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes aus dem Jahr 1995
- zum Abbruch von einzelnen Gebäuden aus den Jahren 1995 und 1996

¹ Vgl. z. B. Freistaat Sachsen mit der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) im Internet unter (zuletzt abgerufen 16.03.2026):
<https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

Die zugehörigen Bauakten beim Bauordnungsamt der Stadt Leipzig wurden am 22.12.2025 eingesehen, wobei Unterlagen zum Vorhaben „Sanierung, Umbau und Aufstockung des bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäudes sowie Anbau von drei Erweiterungskörpern mit Errichtung von 42 Stellplätzen und Herstellung der zugehörigen Außenanlagen“ mit Baugenehmigung vom 17.12.2021 (AZ: 63-2020-015363-SB-63-40-SGR) und Verlängerung der Baugenehmigung vom 13.11.2024 bis 17.12.2026 (AZ: 63-2024-011817-SB-63.31-SGR) festgestellt wurden. Die Realisierung des genehmigten Bauvorhabens wurde augenscheinlich zum WST noch nicht begonnen.

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten wird für die Wertermittlung die formelle und materielle Legalität des Gebäudebestandes unterstellt, da beim zuständigen Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig zum 02.12.2025, abgesehen von dem vorstehenden Baugenehmigungsverfahren, keine baubehördlichen Vorgänge anhängig sind, die bislang nicht abgeschlossen bzw. archiviert worden sind. Dementsprechend bestehen zu diesem Zeitpunkt auch keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen, die m. E. augenscheinlich auch nicht zu erwarten sind.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß vorliegenden Unterlagen und eigener Beurteilung:

- ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die Anliegerstraße „Rosenowstraße“
- Anliegerstraße: „Rosenowstraße“ als durchlässige Sackgasse für Fußgänger und Radfahrer mit Schwarzdecke befestigt, einseitig Gehweg mit Befestigung aus Betonplatten, einseitig Grünstreifen, Straßenbeleuchtung
- Versorgung: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation
- Entsorgung: Schmutzwasser, Fäkalien und Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

- keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB
- keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 27 SächsKAG
- aufgrund des augenscheinlich vieljährigen Leerstandes des Grundstückes bzw. der Bebauung ist ein erhöhter Aufwand zur Reaktivierung (ggf. sogar zur Neuherstellung) von Anschlüssen an die Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsmedien (vgl. Ziffer 2.7) zu erwarten, was im vorliegenden Fall noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist
- weitere offene bzw. zu erwartende Abgaben wurden nicht bekannt

2.9 Entwicklungszustand

Es handelt sich vorliegend um baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes

Gemäß vorliegenden Unterlagen, Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

Augenscheinlich besteht diesseits kein, über die nachstehenden Ausführungen hinausgehender, Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen.

Gemäß Auskunft des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig vom 09.12.2025 ist das Wertermittlungsgrundstück im Sächsischen Altlastenkataster unter der Altlastkennziffer 65121586 registriert, wozu folgende Ausführungen erfolgen:

Zu dem Standort liegt folgender Bericht vor:

[1] „Verdachtsflächenuntersuchung (Orientierungsphase) Betriebsgelände [...], 16.01.1996

Aus [1] gehen folgende Informationen hervor: Bis Anfang der 1930 Jahre befand sich auf dem Flurstück eine Klavierfabrik, welche anschließend bis 1945 als Schule umgenutzt wurde. Im 2. Weltkrieg wurde das aufstehende Gebäude stark beschädigt. Nach dem Krieg übernahm der benachbarte Eisen- und Stahlbaubetrieb das Grundstück, es erfolgte eine Nutzung als Verwaltungsgebäude und Konstruktionsbüro.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Nutzung mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Genauere Angaben über die Nutzungsgeschichte, den Produktionsprozess bzw. -ablauf sowie verwendete Schadstoffe und davon abgeleitete evtl. Kontaminationsverdachtsflächen liegen nicht vor. Es können daher lokale Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

Fazit:

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung können lokale Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Im SALKA ist der Standort daher mit dem Handlungsbedarf -Belassen- festgelegt, d.h.

- 1. bei gewerblicher Nutzung besteht kein Handlungsbedarf für weitere Maßnahmen zur Gefahrenerforschung,*
- 2. vor einer geplanten sensibleren Nutzung (Wohnen, Kinderspielplatz, Garten u. a.) ist eine schutzgut- und nutzungsbezogene Neubewertung des Standortes durch ein Fachgutachterbüro notwendig und die Untersuchungsergebnisse sind der Abfall- und Bodenschutzbehörde vor Baubeginn zur Bewertung vorzulegen (§ 16 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz — SächsKrWBodSchG),*
- 3. Bodeneingriffe und Rückbauarbeiten sind fachtechnisch zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Die Abschlussdokumentation ist der Abfall- und Bodenschutzbehörde unaufgefordert zu übergeben.*

Darüber hinaus ist der Altlastenauskunft sowie den Bauakten im Bauaktenarchiv zu entnehmen, dass das aufstehende Gebäude im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt wurde (zumindest ein Bombentreffer). Den aktuellen Baugenehmigungsunterlagen (vgl. Ziffer 2.6) ist hierzu eine Stellungnahme des Ordnungsamtes, Sicherheitsbehörde der Stadt Leipzig vom 25.03.2019 zur Kampfmittelüberprüfung zu entnehmen, worin folgende Ausführungen erfolgen:

[...] eine Überprüfung des o. g. Baustandortes mit der Karte über munitionsverseuchte Gebiete der Stadt Leipzig ergab, dass sich dieser in einem Geländeteil befindet, in dem eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Fläche wurde nach Aktenlage wie folgt beurteilt:

Es handelt sich um ein Bombenabwurfgebiet und es kam in der Vergangenheit zu Kampfmittelfunden in der näheren Umgebung. Konkrete Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln oder militärischen Gegenständen liegen jedoch nicht vor. Es wird empfohlen, bei erdeingreifenden Tätigkeiten, Maßnahmen der Gefahrenvorsorge (auf eigene Kosten) durch ein gewerbliches Kampfmittelräumunternehmen zu veranlassen. Inwieweit bei vorherigen Baumaßnahmen Vorsorgeuntersuchungen in Bezug auf Kampfmittel durchgeführt wurden, ist nicht bekannt.

Sollten bei der Untersuchung/Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Es erfolgt dann eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen direkt entgegen.

Unter Beachtung der vorstehenden Auskünfte ist für den konkreten Bereich des Wertermittlungsgrundstückes kein maßgeblicher Altlastenverdacht bei einer gewerblichen Nutzung begründet (vgl. auch Ziffer 3.3). Aufgrund fehlender konkreter Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln oder militärischen Gegenständen auf dem Grundstück i. V. m. der jahrelanger Grundstücksnutzung nach dem Zweiten Weltkrieg, besteht allenfalls ein nicht ausschließbarer, jedoch ortsüblicher Verdacht auf Kampfmittelbelastung.

Demzufolge wurde m. E. für die Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren den Verdachtsmomenten für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen hinreichend nachgegangen und es wurden auch alle zumutbaren Erkenntnisquellen über die Bodenbeschaffenheit genutzt.²

Daher wird für die Wertermittlung hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung von einem allenfalls unmaßgeblich belasteten Zustand des Grund und Bodens bzw. von nutzungsbezogener Altlastenfreiheit bzw. von allenfalls ortsüblichen schädlichen Bodenveränderungen ausgegangen. Hierfür kann jedoch ohne weitergehende Untersuchungen keine Gewähr übernommen werden (ggf. als Gefährdungsabschätzung und/oder Kampfmitteluntersuchung im Rahmen eines konkreten weitergehenden Nutzungskonzeptes), die jedoch, auch aufgrund der bereits vorliegenden Erkenntnisquellen, nicht Gegenstand dieses Auftrages sind.

2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

Gemäß Auskunft des Vertreters der Grundstückseigentümerin:

- das Grundstück und seine Bebauung sind seit vielen Jahren (vermutlich Jahrzehnten) vollständig ungenutzt bzw. leer stehend
- Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen nicht

2.12 Grundstücksverwaltung

Eine externe Grundstücksverwaltung wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt.

² Vgl. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 18.05.2006 (V ZB 142/05).

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

- Bundesland: Sachsen
- Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig
- Stadt/ Gemeinde: Stadt Leipzig
- Einwohner: ca. 633.000; für die Stadt bis 2040 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung³ auf ca. 638.000 Einwohner (untere Berechnungsvariante) bzw. auf ca. 672.000 Einwohner (obere Berechnungsvariante)
- Arbeitslosenquote: in 11/2025: in der Stadt Leipzig 8,4 %, in den angrenzenden Landkreisen Leipzig 6,0 % sowie Nordsachsen 6,9 %, im Bundesland Sachsen 6,8 % und im Bundesgebiet 6,1 %⁴
- Kaufkraft: pro Kopf im Jahr 2025: in der Stadt Leipzig 26.953 € (Index 88,2), in den angrenzenden Landkreisen Leipzig 29.273 € (Index 95,8) sowie Nordsachsen 27.851 € (Index 91,2), im Bundesland Sachsen 27.734 € (Index 90,8) und im Bundesgebiet 30.555 € (Index 100,0)⁵
- Lage: westliche Landesgrenze des Freistaates Sachsen; ca. 180 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin und ca. 110 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden
- Verkehrslage: Bundesautobahnen A9, A14 und A38 als Autobahnring um das Stadtgebiet; Vielzahl von Bundesstraßen im Stadtgebiet verlaufend
- Bahnanschluss: Hauptbahnhof Leipzig im Stadtzentrum; weitere Bahnhöfe im Stadtgebiet (Bahnhöfe Leipzig Nord und Leipzig Essener Straße in fußläufigen Entfernungen)
- Flughafen: Verkehrsflughafen Leipzig/Halle (ca. 20 km vom Stadtzentrum)
- Hafen: Industrieböden an der Elbe in Torgau und in Dessau-Roßlau (jeweils ca. 70 km)
- Infrastruktur: Oberzentrum; Sitz einer Dienststelle der Landesdirektion Sachsen; wirtschaftliches, wissenschaftliches, kulturelles und sportliches Zentrum der Region; entsprechende Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, Schulen, Sportstätten etc. sind vorhanden; innerstädtischer ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, S-Bahn)
- Objektlage: innerstädtisch, in einem Gewerbegebiet im Ortsteil Mockau-Süd des Stadtbezirkes Nordost von Leipzig belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, S-Bahn) und die örtlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung

³ Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen im Internet unter (zuletzt abgerufen 16.03.2026):
<https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/bevoelkerungsvorausberechnung.html>

⁴ Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 16.03.2026):
<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

⁵ Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 16.03.2026):
<https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

- Begrünung: für eine innerörtliche Lage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen und fußläufig erreichbare Kleingartenanlagen
- Nachbarbebauung: Gewerbegebiet mit entsprechenden Verwaltungs- und Lagergebäuden als Neubauten sowie sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten in offener Bauweise
- Wettbewerber: im Gewerbegebiet als direktes/weiteres Umfeld eine Vielzahl von unterschiedlichen Gewerbebetrieben (z. B. Handwerk, Großhandel, Einzelhandel, Logistik, Büros)
- Leerstand: augenscheinlich teilweise bereits Leerstand in der Umgebung erkennbar
- Kfz-Stellplätze: entlang der Anliegerstraße einseitig und in begrenztem Umfang am Straßenrand; auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Freiflächen in hinreichendem Umfang zumindest anlegbar
- Hochwasser: nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen und keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung bzw. Starkregengefahr⁶
- Immissionen: in Ansehung der Lage in einem Gewerbegebiet i. V. m. einer gewerblichen Grundstücksnutzung (vgl. auch Ziffer 3.3) dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; gemäß Lärmkartierungen des Freistaates Sachsen⁷ keine maßgebliche Belastung durch den Flughafen Leipzig-Halle, aber bereits erhöhte jedoch noch ortsübliche Verkehrsimmissionen aus der ca. 400 m westlich verlaufenden „Maximilianallee“ als Bundesstraße B2 durch Straßenverkehr (bis zu 59 dB(A) im Tag/Abend/ Nachtzeitraum (LDEN) bzw. bis zu 49 dB(A) nachts (Ln)); gemäß Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁸ in Teilbereichen bereits erhöhte jedoch noch ortsübliche Immissionen aus Eisenbahnverkehr aus ca. 200-300 m westlich/nordwestlich verlaufende Eisenbahntrassen (bis zu 59 dB(A) im Tag/Abend/ Nachtzeitraum (LDEN) bzw. bis zu 54 dB(A) nachts (LNight))
- aktuelle Lage: gemäß aktuellem Leipziger Mietspiegel Einordnung als einfache Wohnlage und Einschätzung als keine maßgebliche Geschäftslage in einem Gewerbegebiet ohne Durchgangsverkehr
- Prognose: Gesamtwirtschaft: „Zum Jahresende 2025 ist weiterhin unklar, ob sich die deutsche Wirtschaft auf Erholungskurs befindet, zumal die Exportschwäche auch im Herbst andauert. Dennoch ist für das Jahr 2026 aufgrund von finanzpolitischen Impulsen und gestiegenen Realeinkommen eine leichte Belebung zu erwarten. Nach der Winterprognose des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) dürfte die Produktion dann um 1,0% zunehmen, nach 0,2% im Jahr 2025. Im September waren die IWH-Konjunkturforscher von einem Zuwachs von 0,8% für

⁶ Vgl. z. B. Freistaat Sachsen mit der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) im Internet unter (zuletzt abgerufen 16.03.2026):

<https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁷ Vgl. z. B. Freistaat Sachsen mit der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) im Internet unter (zuletzt abgerufen 16.03.2026):

<https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁸ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 16.03.2026):

<https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

2026 und 0,2% für das laufende Jahr ausgegangen. In Ostdeutschland wird die Expansionsrate im Jahr 2026 nach der vorliegenden Prognose demographisch bedingt wohl etwas niedriger ausfallen.“;⁹ bzw. „Die gewerbliche Wirtschaft im IHK-Bezirk Leipzig kann zum Jahresbeginn 2026 mit ihrer geschäftlichen Situation nicht zufrieden sein. Gegenüber der vorherigen Umfrage haben sich die aktuellen Befragungsergebnisse kaum verändert. Die Lage bleibt für einen Großteil der 518 an der Umfrage teilgenommenen Unternehmen angespannt und die Geschäftserwartungen lassen auch in den kommenden Monaten kaum Besserung erwarten. Der IHK-Geschäftsklima-Index stagniert weiter bei 105 Punkten. [...] Die Geschäftsaussichten der Unternehmen sind auch zum Jahresbeginn 2026 von großer Skepsis, Zurückhaltung und Verunsicherung geprägt. Während 20 Prozent der Betriebe mit besseren Geschäften rechnen, bleiben 24 Prozent pessimistisch gestimmt. Der Erwartungssaldo von -4 Punkten liegt damit nur um einen Punkt über den Ergebnissen im Herbst bzw. zum Jahresbeginn 2025. Damit werden Hoffnungen auf eine nachhaltige konjunkturelle Erholung auch diesmal wieder enttäuscht. Die bisherigen Reformen reichen nicht aus bzw. zeigen bisher kaum Wirkung. Die hohen Kosten bremsen die Wettbewerbsfähigkeit.“¹⁰

Immobilienmarkt: in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen;¹¹ aktuell wird insgesamt eine stagnierende bis nur noch leicht steigende Preisentwicklung, insbesondere auch für rein gewerblich genutzte Immobilien prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Grundstück noch hinreichend regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage)
- straßenseitige Grundstücksbreite ca. 43 m, rückseitige Grundstücksbreite ca. 77 m, maximale Grundstückstiefe ca. 102 m, nordöstliche Grundstückstiefe ca. 28 m
- augenscheinlich keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden, abgesehen von den Verdachten auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen (vgl. Ziffer 2.10), nicht bekannt

3.3 Art der baulichen Nutzung

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Außen- und sonstige Anlagen

⁹ Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 16.03.2026): <https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

¹⁰ Vgl. Konjunkturreport zum Jahresbeginn der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 16.03.2026): <https://www.leipzig.ihk.de/infos-fuer-unternehmen/themen/wirtschaft-regionales/konjunkturstatistik-wirtschaftsstatistik/konjunktur-standort-und-strukturberichte/die-konjunkturelle-entwicklung-im-ihk-bezirk-leipzig/konjunkturreport-ihk-zu-leipzig/#accordionsection-38617>

¹¹ Vgl. Grundstückmarktberichte der Stadt Leipzig sowie der Landkreise Leipzig und Nordsachsen

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung, der örtlichen Nachfragesituation und den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.5), ist eine rein gewerbliche Grundstücksnutzung, als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

Die verbindliche Unterstellung einer konkreten gewerblichen Nutzung wäre jedoch rein spekulativ, zumal für eine Nutzbarmachung erhebliche investive Maßnahmen am Gebäudebestand erforderlich sind. Grundsätzlich erscheint m. E. jedoch zumindest folgendes möglich (jeweils durch eine oder mehrere Parteien und unter Beachtung des geltenden Baurechtes):

- Um-/ Ausbau und ggf. Erweiterung des Gebäudebestandes zu überwiegenden Büro-/ Verwaltungszwecken (hierauf zielt das Bauvorhaben mit der vorliegenden Baugenehmigung ab (vgl. Ziffer 2.6), wobei mit Anbauten eine Gesamtnutzfläche von ca. 8.000 m² in Büros, einem Fotoatelier, einer Schneiderei und in einer Modellbauwerkstatt geplant ist)
- Um-/ Ausbau und ggf. Erweiterung des Gebäudebestandes zu Büro-/ Verwaltungszwecken mit Lagernutzung (z. B. auch als Online-Handel)
- Rückbau des Gebäudebestandes (ggf. teilweise) zur Neubebauung für Gewerbenutzungen

Demzufolge wäre die Unterstellung einer konkreten zukünftigen Nutzung rein spekulativ und kann somit nicht Grundlage einer Verkehrswertermittlung sein. Insbesondere auch da eine abschließende Prüfung der zulässigen Nutzungsarten und -umfänge ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen kann. Für die Beantragung eines Bauantrages/ einer Bauvoranfrage sind jedoch grundsätzlich konkrete Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung erforderlich, deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

Rein vorsorglich wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aufgrund des zwingend sanierungsbedürftigen Zustandes der Grundstücksbebauung, aus den alternativen Betrachtungsweisen unterschiedlicher Nutzungsarten noch keine maßgeblich abweichenden Wertermittlungsergebnisse zu erwarten sind.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Augenscheinlich ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Ziffer 6) i. V. m. einer gewerblichen Grundstücksnutzung ein angemessenes bzw. ortsübliches Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes festzustellen, was nicht gesondert zu berücksichtigen ist (auch hinsichtlich zukünftig nicht ausschließbarer Gebäudeerweiterungen (vgl. Ziffer 3.3).

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachstehenden Beschreibungen erfolgen ausschließlich mit den prägendsten Merkmalen (auch aufgrund des sanierungsbedürftigen Bauzustandes) auf der Grundlage der eingeschränkten äußeren Inaugenscheinnahme i. V. m. erhaltenen Auskünften/ Unterlagen sowie sachgerechten Annahmen (vgl. Ziffer 1.2).

4.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: ursprünglich als Klavierfabrik freistehend errichtet, mit Umbauten u. a. zur Nutzung als Schule, Kindergarten sowie zu Büro- und Verwaltungszwecken; Kellergeschoss (Tiefparterre), Erdgeschoss (Hochparterre), 2 Obergeschosse (teilweise nur ein Obergeschoss)
- Baujahr: um 1919 errichtet, mit umfangreichen Umbauten vor 1990 sowie keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen nach 1990
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Mauerwerk (im KG auch aus Naturstein), Tragwerk auch mit Stahlbetonstützen; Fassade verputzt und gestrichen; Natursteinsockel
- Innenwände: Mauerwerk und Trockenbauwände, Tragwerk auch mit Stahlbetonstützen; verputzt/ gespachtelt und gestrichen; Nassbereiche vermutlich mit Fliesenbelägen
- Geschossdecken: Stahlbetondecken; Unterseiten abgehängen bzw. verputzt/ gespachtelt und gestrichen
- Fußböden: Fußböden mit Estrich; teilweise mit Textil-, Kunststoff- und Fliesenbelägen
- Dach: vermutlich Stahlbetonflachdächer mit Dachhäuten aus Bitumenpappe, teilweise auch vermutlich Holzbalkensatteldach mit Dachhaut aus Dachsteinen; Mauerwerksschornstein; Blechdachentwässerung
- Treppen: Stahlbetontreppen mit Werksteinbelägen sowie Stahltreppen
- Fenster: isolierverglaste Kunststoff- und Aluminiumfenster und einfach verglase Stahlrahmenfenster; Fensteröffnungen jedoch überwiegend ohne Einbauten bzw. mit Holzwerkstoffplatten gesichert
- Türen: Aluminium- und Holzwerkstofftüren
- Sanitärausstattung: vermutlich Sanitärräume in einem für gewerbliche Zwecke üblichem Umfang vorhanden
- Küchenausstattung: vermutlich Räume mit Küchenanschlüssen (Teeküchen) in einem für gewerbliche Zwecke üblichem Umfang vorhanden
- Beheizung/ WW: vermutlich Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Installation: unter Putz, im KG auf Putz
- Dämmstandard: von Seiten der Eigentümerin wurde kein Energieausweis beigebracht; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr ist für die Rohbaugewerke insgesamt ein durchschnittlicher Energiebedarf bzw. Wärmedämmstandard anzunehmen; auf eine weitere Beurteilung kann aufgrund des Bauzustandes und dem damit verbundenen Sanierungserfordernis verzichtet werden
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Netto-Raumfläche (NRF), Barrierefreiheit, Ausstattung

- Aufteilung: im KG vermutlich Lager-/ Archiv und Technikräume; im EG und den OG vermutlich Büro-, Sozial- und Technikräume

- **Zuschnitt:** Hauptzugang an der südlichen Fassade und vermutlich weitere Nebenzugänge in das KG bzw. EG; vermutlich zwei Treppenhäuser mit hier-von abgehenden zentralen Fluren, über die die einzelnen Räume direkt zu begehen sind;
Beurteilung: in Ansehung der vorhandenen Fensteröffnungen ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung; vermutlich zumindest überwiegend von Fluren direkt zu begehende Zimmer/Räume, mithin für eine gewerbliche Nutzung zu Büro- und Verwaltungszwecken zeitgemäßer Zuschnitt
- **Netto-Raumfläche:** in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage der Gebäudegeschossflächen (vgl. Ziffer 4.1.3) i. V. m. dem äußeren Anschein überschlägig geschätzt:
 - Kellergeschoss: ca. 1.120 m²
 - Erdgeschoss: ca. 1.120 m²
 - 1. Obergeschoss: ca. 1.120 m²
 - 2. Obergeschoss: ca. 820 m²
 - NRF gesamt: ca. 4.180 m²**
- **Barrierefreiheit:** im Bestand vermutlich nicht barrierefrei; auf eine weitere Beurteilung kann aufgrund des Bauzustandes und dem damit verbundenen Sanierungserfordernis verzichtet werden
- **Ausstattung:** für die Rohbaugewerke insgesamt eine Gebäudestandardstufe von 3,0 gemäß Anlage 4, III ImmoWertV, d. h. durchschnittlicher Standard; auf eine weitere Beurteilung kann aufgrund des Bauzustandes und dem damit verbundenen Sanierungserfordernis verzichtet werden

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)/ Brutto-Rauminhalt (BRI)

I. A. a. die DIN 277/2021 auf der Grundlage stichprobenartig überprüfter Angaben in vorliegenden Unterlagen (insbesondere aus den Bauakten) i. V. m. dem eingeschränkten äußeren Anschein überschlägig ermittelt

• Brutto-Grundfläche

- Kellergeschoss: ca. 1.493 m²
- Erdgeschoss: ca. 1.493 m²
- 1. Obergeschoss: ca. 1.493 m²
- 2. Obergeschoss: ca. 1.093 m²

BGF gesamt: ca. 5.570 m² (üblich gerundet)

• Brutto-Rauminhalt

- Kellergeschoss: ca. 5.673 m³
- Erdgeschoss: ca. 5.225 m³
- 1. Obergeschoss: ca. 5.425 m³
- 2. Obergeschoss: ca. 4.374 m³

BRI gesamt: ca. 20.700 m³ (üblich gerundet)

4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

• Vorbemerkungen

Die Beurteilung erfolgt ausschließlich nach visuellem Eindruck. Dabei wird vorausgesetzt, dass bis auf ggf. festgestellte bzw. zu unterstellende Baumängel und Bauschäden die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen bei der Errichtung des Gebäudes und den weiteren erfolgten Maßnahmen eingehalten sind.

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Niederschlag oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich.

Für die Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass zerstörende Untersuchungen bzw. Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen grundsätzlich nicht Bestandteil des Auftrages sind und somit nicht durchgeführt wurden.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden, insbesondere auch da zumindest durch unverschlossene Fensteröffnungen sowie erkennbare Schäden an den Dachbelägen, Feuchtigkeit in das Gebäude bereits über einen längeren Zeitraum eindringen kann.

Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

• Bauzustand/ Nutzbarkeit

- um 1919 errichtet, mit umfangreichen Umbauten vor 1990 sowie keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen nach 1990
- augenscheinlich seit vielen Jahren (vermutlich Jahrzehnten) nicht mehr instand gehalten
- augenscheinlich ist eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit nicht mehr gegeben, da vermutlich nahezu sämtliche Ausbaugewerke und auch umfangreiche Teile der Rohbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß sind, so dass für eine angemessene Nutzung des Gebäudes eine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung (Sanierung) erforderlich ist

• Beschreibung

Auf eine Beschreibung der Baumängel, Bauschäden und Mangelfolgeschäden, kann hier ausgehend von der für eine nachhaltige und zeitgemäße Nutzung des Gebäudes augenscheinlich erforderlichen grundlegenden Sanierung (Instandsetzung und Modernisierung) verzichtet werden. Vielmehr wird dahingehend auf die anhängende Fotodokumentation mit den erkennbaren Bauzuständen verwiesen.

• Reparaturstau

In Ansehung der augenscheinlich erforderlichen grundlegenden Sanierung (Instandsetzung und Modernisierung) und der damit verbundenen bzw. davon abhängigen Gestaltungsfreiheit (jeweils unter Beachtung des geltenden Baurechtes) wäre die Ausweisung eines Reparaturstaus

nur spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen. Dementsprechend wird hier kein Reparaturstau ausgewiesen. Ausgehend von der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) ist die Ausweisung eines Reparaturstaus jedoch ohnehin entbehrlich.

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

In Ansehung des zum WST nicht mehr angemessen nutzbaren Zustandes und der damit verbundenen erforderlichen Sanierung (mit unterschiedlich möglichen Nutzungen, Umfängen und Qualitätsstufen) wäre die Ausweisung einer Gesamt- und einer Restnutzungsdauer nur spekulativ und erfolgt demzufolge nicht. Ausgehend von der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) ist die Ausweisung jedoch ohnehin entbehrlich.

4.2 Nebengebäude

Augenscheinlich sind keine Nebengebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück vorhanden.

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

• oberirdisch

- gesamter Grundstücksfreibereich mit Bäumen, Büschen und Sträuchern wild bewachsen
- in Ansehung der früheren Nutzungen sind zumindest in Teilbereichen Befestigungen der Grundstücksfreifläche als Wegeflächen sowie Einfassungen von Beetflächen zu vermuten
- überwiegende Grundstückseinfriedung durch Stabmatten-, Maschendraht- und Drahtgitterzäune sowie Bauzaunfelder
- in der südöstlichen Grundstücksecke ein zweiflügliges Zufahrtstor zur Anliegerstraße

• unterirdisch

- zumindest teilweise Hausanschlüsse für die unter Ziffer 2.7 genannten Ver- und Entsorgungsmedien

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten, augenscheinlich jedoch überwiegend vor 1990, lediglich der straßenseitige Stabmattenzaun wurde augenscheinlich nach 1990 errichtet
- nicht mehr zeitgemäßer sowie nicht mehr angemessen nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand und seit vielen Jahren (vermutlich Jahrzehnten) nicht mehr instand gehalten (insbesondere auch hinsichtlich des verwilderten Aufwuchses)

5 Wertermittlung

5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

5.2 Wertermittlungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192–199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleitet. Die für die Wertermittlung weiteren maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind am Ende des Gutachtens aufgeführt.

Zusätzlich werden der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte¹² herausgegebene aktuelle Grundstücksmarktbericht, die Bodenrichtwertkarten sowie die weiteren veröffentlichten Daten für die Grundstückswertermittlung ausgewertet und ggf. im laufenden Text explizit aufgeführt.

5.3 Wertermittlungsverfahren

Für die Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sieht die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren vor.

Das Vergleichswertverfahren inkl. Verfahren zur Bodenwertermittlung (§§ 24 bis 26 und §§ 40 bis 45 ImmoWertV) kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

5.4 Wertermittlung im konkreten Fall

Für die Wertermittlung des Grundstückes wird ausschließlich das mittelbare Vergleichswertverfahren durchgeführt. Der darin eingehende Bodenwert wird ebenfalls im Vergleichswertverfahren mittelbar unter Anwendung des örtlichen Bodenrichtwertes ermittelt.

¹² Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 10.04.2026): <https://www.leipzig.de/leben-in-leipzig/bauen-und-wohnen/bauen/gutachterausschuss>

Das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren können im vorliegenden besonderen Fall nicht sachgerecht durchgeführt werden, da ausgehend von der nur eingeschränkt möglichen Inaugenscheinnahme maßgebliche Eingangsgrößen in diese Verfahren (z. B. Netto-Raumfläche, Brutto-Grundfläche, Bauzustand, Reparaturstau) lediglich anhand der äußerlichen Ansicht unter Verwendung erhaltener Auskünfte und Unterlagen geschätzt werden konnten und eigene Ermittlungen nicht möglich waren. Darüber hinaus setzen diese Wertermittlungsverfahren eine nachhaltig nutzbare Bebauung voraus, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist (vgl. Ziffer 4.1.5).

Darüber hinaus werden vom zuständigen Gutachterausschuss bis zum WST auch keine geeigneten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze als Daten gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV, für Grundstücke mit nicht angemessen bzw. zeitgemäß nutzbarer Bebauung veröffentlicht. Dementsprechend ist eine sach- und fachgerechte Ableitung des Verkehrswertes auf der Grundlage fiktiver Herstellungskosten bzw. Erträge nicht möglich, da hierzu zumindest teilweise Annahmen und Unterstellungen erforderlich sind, die in hohem Maße spekulativ wären.

Das unmittelbare Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren aus tatsächlichen Kauffällen ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden.

Ausgehend von der Vielzahl zu berücksichtigender Vergleichskriterien¹³ verbunden mit der Individualität ist eine Ableitung des unmittelbaren Vergleichswertes des bebauten Grundstückes aus tatsächlichen Kauffällen nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich. Darüber hinaus bestünden hier erhebliche Unsicherheiten bezüglich der zu wählenden Ansätze, insbesondere da eine detaillierte Inaugenscheinnahme des Wertermittlungsgrundstückes (aber auch der Vergleichsobjekte) mit eigenen Erhebungen nicht möglich war.

Das Erfordernis zu erheblichen Anpassungen von tatsächlichen Kauffällen, wird auch durch die eingeholte Auskunft aus der Kaufpreissammlung bestätigt, wonach seit dem 01.01.2024 im Stadtgebiet Leipzig insgesamt sechs Kauffälle für bebaute Gewerbegrundstücke als Industriebau oder Bürogebäude mit Baujahren vor 1990 und in unsaniertem Zustand sowie mit Grundstücksflächen ab 1.000 m² zu verzeichnen waren, die sehr breit streuende Ausprägungen aufweisen (z. B. Kaufpreise in einer Spanne von 600.000 - 3.350.000 €, bei Bodenrichtwertniveaus von 50 - 1.450 €/m²). Darüber hinaus bestünden hier erhebliche Unsicherheiten bezüglich der zu wählenden Ansätze, insbesondere da eine Besichtigung der Vergleichsobjekte mit Erhebungen – z. B. zu Bauzuständen und Bestandteilen – allenfalls sehr eingeschränkt möglich war und lediglich für zwei Kauffälle Nutzflächenangaben vorliegen.

Da die übrigen zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren nicht sachgerecht zur Anwendung kommen können, verbleibt im vorliegenden besonderen Fall zur Verkehrswertermittlung lediglich das mittelbare Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV.

In Ansehung des Zustandes der vorliegenden Grundstücksbebauung ist die Anwendung von Vergleichsfaktoren gemäß § 24 Abs. 2 ImmoWertV marktüblich bzw. entspricht hier dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

¹³ Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 - III R 21/78.

6 Bodenwertermittlung i.A.a. §§ 40–45 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im vorliegenden Fall somit mittelbar, über den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwert:¹⁴

- Bodenrichtwertzone 71300124: **Bodenrichtwert 110 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land als gewerbliche Baufläche
- Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks: Mittelgrundstück in der „Rosenowstraße“
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei)

Dieser Bodenrichtwert ist grundsätzlich als Ausgangswert für die vorliegende Bodenwertermittlung angemessen. Gemäß der für den Bodenrichtwert maßgeblichen Kriterien sind für die grundstücksbezogene Ableitung des Bodenwertes u. U. die nachfolgenden Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes bezüglich Lage, Zuschnitt, Zustand, Nutzung und ggf. weiterer Kriterien durch **Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen:

• Marktentwicklung seit Bodenrichtwertausweisung (vgl. Ziffer 3.1)

- keine Anpassung

• konkrete Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

- keine Anpassung

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)

- noch keine Anpassung

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- noch keine Anpassung

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- keine Anpassung

• Nutzbarkeit (vgl. Ziffer 3.2 i. V. m. Ziffern 2.5 und 2.9)

- noch keine Anpassung

• Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.3)

- keine Anpassung

• Maß der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.4)

- keine Anpassung

• Grundstücksgröße und Grundstücksabmessungen (vgl. Ziffern 2.1 und 3.2)

- keine Anpassung

• weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)

- aufgrund noch ortsüblicher Immissionsbelastungen keine Anpassung
- aufgrund noch ortsüblicher Boden- und Grundwasserverhältnisse keine Anpassung
- aufgrund allenfalls ortsüblicher Hochwassergefährdung keine Anpassung

¹⁴ Vgl. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 10.04.2026):
<https://geo.leipzig.de/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=e602b385530047e3a3096e7049fb998a>

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für das Grundstück **keine Anpassung** des örtlichen Bodenrichtwertes zu begründen.

• Bodenwertermittlung

Flurstück	Größe	Bodenrichtwert	Anpassung	Bodenwert
335/8	5.137 m ²	110 €/m ²	±0	565.070 €
				<u>gerundet: ≈ 570.000 €</u>

7 Vergleichswertermittlung i. A. a. §§ 24–26 ImmoWertV

• vorläufige Vergleichswerte für die Grundstücksbebauung (vgl. Ziffern 4.1, 4.2)

Vom örtlichen und weiteren Gutachterausschüssen sowie in sonstiger einschlägiger Fachliteratur erfolgten bis zum WST keine heranziehbaren Veröffentlichungen zu Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren von derartigen Grundstücken mit nicht angemessen bzw. zeitgemäß nutzbaren Gebäuden, so dass aus der Literatur keine Marktdaten vorliegen, die zur Wertermittlung herangezogen werden können.

Demzufolge wird der nachstehende Ansatz des vorläufigen Vergleichswertes für das Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV, ausschließlich aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen geschätzt. Beim nachstehenden Ansatz des vorläufigen Vergleichswertes findet insbesondere Berücksichtigung:

- die örtlichen Marktverhältnisse für brach liegende Gewerbegrundstücke in innerstädtischen Gewerbegebieten der Stadt Leipzig
- die Annahmen zu Baujahr, Größe und Bauart des Gebäudes, da hier lediglich eine eingeschränkte äußerliche Inaugenscheinnahme möglich war
- das für eine nachhaltige und angemessene Nutzung Erfordernis zur Sanierung des Büro- und Verwaltungsgebäudes
- zu erwartende Zusatzkosten für die Reaktivierung (ggf. auch Neuherstellung) der Anschlüsse an die örtlichen Ver- und Entsorgungsmedien
- die vorliegenden tatsächlichen Kaufpreise für bebaute Gewerbegrundstücke in der Stadt Leipzig (vgl. Ziffer 5.4)

Insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen/ Beschreibungen sowie des nach äußerem Anschein erkennbaren bzw. anzunehmenden Bauzustandes, der Lage und Größe wird für das **Büro- und Verwaltungsgebäude ein vorläufiger Vergleichswert i. H. v. 100 €/m²** bei ca. 4.180 m² (vgl. Ziffer 4.1.2) geschätzter Netto-Raumfläche als marktgerecht angesehen und dementsprechend gewählt:

• vorläufiger Vergleichswert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen (vgl. Ziffer 4.3)

In Ansehung des zum WST feststellbaren bzw. anzunehmenden Umfangs und des Zustandes i. V. m. dem Alter ist noch von keinem unüblichem bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb noch kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese bereits im gewählten Bodenwertansatz (vgl. Ziffer 6) hinreichend gewürdigt sind.

• Marktanpassung

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes nicht zu begründen.

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist die gesonderte Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht zu begründen.

• Vergleichswertermittlung i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

- vorläufiger Vergleichswert für das Büro- und Verwaltungsgebäude:		418.000 €
100 €/m ² x 4.180 m ²		
- vorläufiger Vergleichswert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen	+	-----
- Bodenwert des Grundstückes (vgl. Ziffer 6)	+	565.070 €
- vorläufiger Vergleichswert	=	983.070 €
- Marktanpassung	±	-----
- marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	983.070 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	-----
- Vergleichswert für das Grundstück	=	983.070 €
- Vergleichswert für das Grundstück (marktüblich gerundet)	≈	<u>1.000.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

Der Verkehrswert wird, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus dem Vergleichswert (vgl. Ziffer 7) abgeleitet. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

→ **Verkehrswert: 1.000.000 €**

Der abgeleitete Verkehrswert entspricht einem Flächenpreis von ca. 240 €/m² bei ca. 4.180 m² geschätzter Netto-Raumfläche im Büro- und Verwaltungsgebäude, was unter Beachtung der objektspezifischen Gegebenheiten und insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Vom zuständigen und umliegenden Gutachterausschüssen erfolgten bis zum WST keine auswertbaren Veröffentlichungen bzw. Auswertungen (z. B. in Grundstücksmarktberichten) zu Kaufpreisen bzw. Marktdaten derartiger Gewerbebrachen, die zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden können.

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

Für die vorliegende Wertermittlung sind keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen separat zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 2.3).

10 Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum

Zusätzlich zur Wertermittlung sind die Werte der auf dem Grundstück vorgefundenen und der Beschlagnahme unterliegenden Gegenstände gesondert frei zu schätzen. Angegeben werden soll hierbei nach Möglichkeit, ob es sich um Zubehör gemäß § 97 BGB, um ggf. weitere in der Wertermittlung noch nicht berücksichtigte wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93 f. BGB oder um Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB handeln könnte. Derjenige, der Rechte an solchen Gegenständen geltend macht, ist zu benennen (Dritteigentum).

Die schlussendliche Entscheidung hierüber bleibt jedoch dem Zwangsversteigerungsgericht bzw. weiterführend einem Prozessgericht vorbehalten.

- **Zubehör:** wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt;
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in der Wertermittlung berücksichtigt
- **Scheinbestandteile:**
 - ein zu duldendes unterirdisches Elektrokabel für Mittelspannung (vgl. Ziffer 2.3)
 - weitere Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Dritteigentum:** wurde, abgesehen von vorstehendem Scheinbestandteil nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

11 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der von mir erhobenen technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Anknüpfungstatsachen habe ich den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB (Marktwert) in Verbindung mit § 74a Abs. 5 ZVG für das bebaute und unbelastete Wertermittlungsgrundstück

**Rosenowstraße 24
in 04357 Leipzig OT Mockau-Süd**

**Grundbuch von Mockau (Grundbuchamt Leipzig),
Blatt 5183, BV Nr. 1, Gemarkung Mockau,
Flurstück 335/8 zur Größe von 5.137 m²**

**zum Wertermittlungstichtag
17.12.2025 auf**

1.000.000 €
(i. W.: eine Million Euro) geschätzt.

Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9):** -----
- **Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10):** -----

Das Gutachten ist nur für das Zwangsversteigerungsgericht und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Ich versichere, das vorstehende Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Ralf Adam

Urheberschutz

Ich beanspruche für das Gutachten gesetzlichen Urheberschutz. Für evtl. Abschreiben, Kopien, Zitate des Gutachtens durch Dritte - ganz oder teilweise - ist vorher meine schriftliche Einwilligung einzuholen.

Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 28 Blatt Text, einer Fotodokumentation mit 14 Fotos (7 Fotoseiten) und einem Auszug aus der Liegenschaftskarte (2 Seiten).

Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstattet. 1 Ausfertigung erhält das Zwangsversteigerungsgericht, die Nachweisschrift verbleibt bei mir.

Beigezogene Unterlagen

- von der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Kreisfreie Stadt Leipzig, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 25.11.2025
- vom Grundbuchamt Leipzig Grundbuchauszug von Mockau Blatt 5183 vom 18.11.2025 nebst weiteren Auskünften und Unterlagen aus den Grundakten (z. B. Eigentümer/Rechte von/an Nachbargrundstücken)
- vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2026, Denkmalschutzauskunft vom 25.11.2025 sowie bauordnungsrechtliche Auskunft vom 02.12.2025 mit Unterlagen und Angaben aus den Bauakten
- vom Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig städtebauliche Auskunft vom 10.12.2025 mit im Internet abrufbaren weiteren Unterlagen (z. B. Bebauungsplan, Stadtentwicklungskonzept, Stadtentwicklungsplan Wirtschaftsflächen, Satzungen)
- vom Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig Altlastenauskunft vom 09.12.2025, naturschutzrechtliche Auskunft vom 13.02.2026 mit Ergänzung vom 09.03.2026 sowie wasserrechtliche Auskunft vom 26.11.2025 nebst im Internet abrufbaren weiteren Fachinformationen (z. B. Wasserbuch)
- vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Leipzig Auskunft zu Bodenordnungsverfahren vom 26.11.2025
- vom Mobilitäts- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig beitragsrechtliche Auskunft vom 16.01.2026
- vom Bauaktenarchiv der Stadt Leipzig Auskunft zu Bauakten vom 25.11.2025 nebst Unterlagen und Angaben aus den Bauakten
- Leitungsauskünfte der Netz Leipzig GmbH vom 10.12.2025, des Mobilitäts- und Tiefbauamtes der Stadt Leipzig vom 10.12.2025 und der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 10.12.2025
- von Seiten der Grundstückseigentümerin erteilte Auskünfte
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2025, Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2025, Auskunft aus der Kaufpreissammlung für bebaute Gewerbegrundstücke als Industriebau oder Bürogebäude vom 07.04.2026 sowie weitere im Internet veröffentlichte aktuelle Grundstücksmarktinformationen

Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Deutsche Industrienorm 277, Ausgabe 2021 (DIN 277/2021)
- im Internet (<https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>): Wertermittlerportal, Kleiber-digital und Immobilienbewerter-Archiv der Reguvis Fachmedien GmbH mit umfangreichen Onlineausgaben einschlägiger Fachliteratur, hier insbesondere Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Online-Version)
- Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz; 23. Auflage 2022; Verlag C.H. Beck, München
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 25. Auflage 2024; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- **auf weiteres beigezogenes Schrifttum wurde im laufenden Text verwiesen**



Foto 1: Freifläche im westlichen Grundstücksgrenzbereich



Foto 2: Freifläche im nördlichen Grundstücksgrenzbereich



Foto 3: Freifläche nordwestlich des Büro- und Verwaltungsgebäudes



Foto 4: Freifläche westlich des Büro- und Verwaltungsgebäudes



Foto 5: Freifläche südwestlich des Büro- und Verwaltungsgebäudes



Foto 6: Freifläche südlich des Büro- und Verwaltungsgebäudes

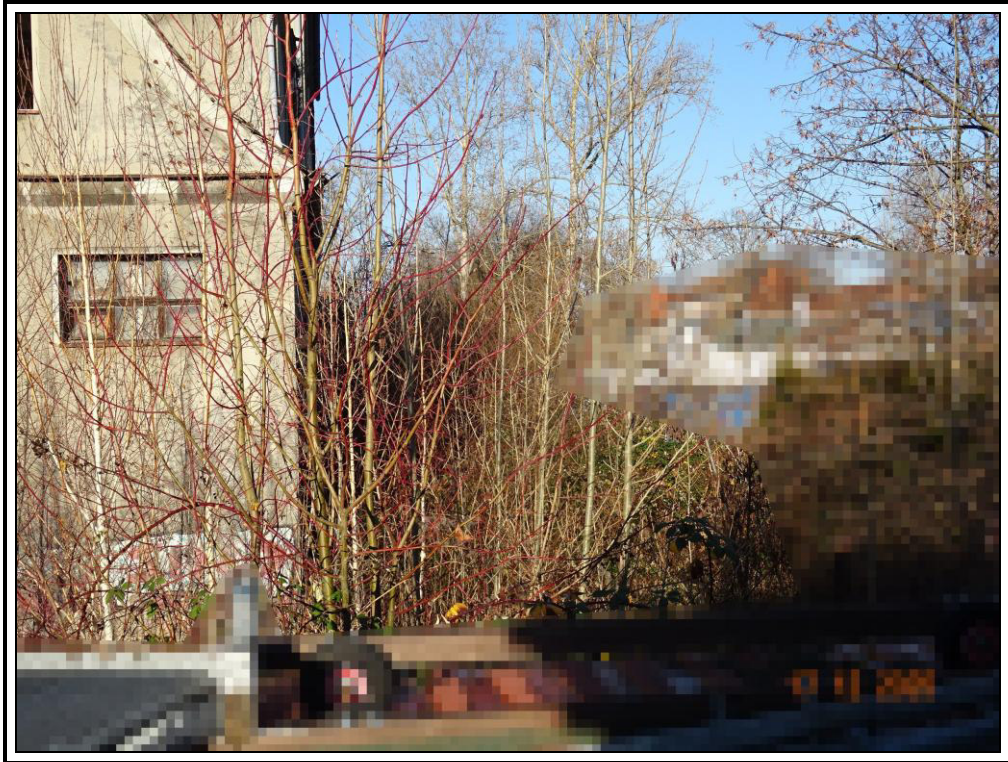


Foto 7: Freifläche östlich des Büro- und Verwaltungsgebäudes



Foto 8: nordwestliche Teilansicht des Büro- und Verwaltungsgebäudes



Foto 9: westliche Teilansicht des Büro- und Verwaltungsgebäudes



Foto 10: südwestliche Ansicht des Büro- und Verwaltungsgebäudes



Foto 11: südliche Teilansicht des Büro- und Verwaltungsgebäudes (westlicher Gebäudeteil)



Foto 12: südliche Teilansicht des Büro- und Verwaltungsgebäudes (zentraler Gebäudeteil)



Foto 13: südliche Teilansicht des Büro- und Verwaltungsgebäudes (östlicher Gebäudeteil)

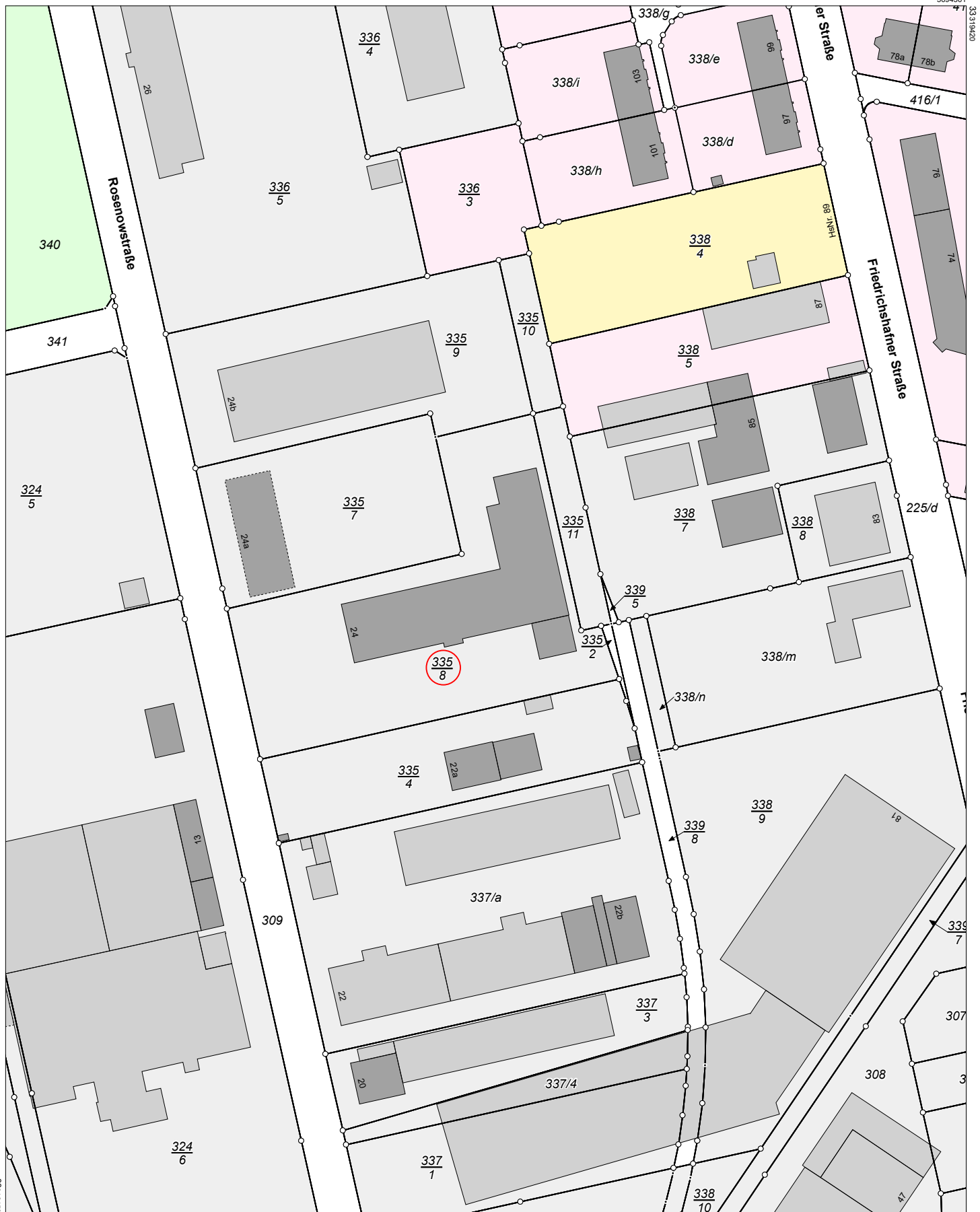


Foto 14: südliche Teilansicht des Büro- und Verwaltungsgebäudes (Seitenflügel)



Flurstück: 335/8
Gemarkung: Mockau (0422)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig



Maßstab 0 10 20 30 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