



Früheres Geschäftshaus mit Drogeriemarkt (seit über 10 Jahren leerstehend) + unbebautes Grundstück gegenüberliegend

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



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Leipzig

Aktenzeichen:
467 K 91/24

Grundbuchamt: Borna
Grundbuch von: Rötha

Blatt: 223 + 1317
Gemarkung: Rötha

Flurstück: Größe:
620 1.000 m²
435/3 1.118 m²
435/4 26 m²
435/5 4 m²

Postalische Anschrift:
**August-Bebel-Str. 46 (u.a.)
04571 Rötha**

Miteigentumsanteil:
-

Objektart:
Geschäftshaus und unbebautes Grundstück

Wertermittlungsstichtag: 21.01.2025
Qualitätsstichtag: 21.01.2025
Sanierungsgebiet: nein

Modernisierung: -
Baujahr: ab. 19. Jhd.
Denkmalschutz: nein

Nutzungsfläche in Gebäuden:
ca. 650 m² (Flst. 620)

Gewerbliche Mietfläche:
nicht ermittelt

Vermietungsstand:
vertragsfrei

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Objektzustand:
unsaniert

Energieausweis:
liegt nicht vor

Baulasten:
nein

Altlasten:
nein

Sonstiges:
Gebäude auf Flurstück 620 seit mehr als 10 Jahren ungenutzt und leerstehend. Erhebliche Schäden durch undichte Dacheindeckung.

Flurstück 435/3 stellt ein Baugrundstück dar (derzeit mit Wildwuchs, Bäumen bewachsen).

Flst. 435/4 und 435/5 sind Verkehrsflächen (Teil v. Gehweg)

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Vorgefundenen Gegenstände:

ohne

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

rd. 195.000 €



Inhaltsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

1.	Allgemeine Angaben	5	
1.1	Auftraggeber	5	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
1.2	Wertermittlungsobjekt	5	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
1.3	Zweck	6	
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	7	
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7	
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	8	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
2.	Grundstücksmerkmale	10	
2.1	Lage	10	
2.1.1	Makrolage	10	Mitglied im Landesverband Sachsen
2.1.2	Mikrolage	11	öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
2.2	Gestalt, Form und Größe	12	
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13	
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	15	
2.4.1	Privatrechtliche Situation	15	E-Mail
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	16	info@palmer-immobilien.de
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	16	
2.5	Flächen und Kubaturen	20	Internet
2.5.1	Übersichtsplan	20	www.palmer-immobilien.de
2.5.2	Nettoraumfläche (NRF) nach DIN 277	21	
2.5.3	Bruttogrundfläche (BGF) und Bruttorauminhalt (BRI)	22	Ferdinand-Lassalle-Str. 11
2.5.4	Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	23	04109 Leipzig
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	23	
3.1	Vorbemerkung	23	Telefon 0341-99387725
3.2	Geschäftshaus (Flurstück 620)	24	Telefax 0341-99387726
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	24	
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	25	
3.2.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	27	
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	27	
3.3	Nebengebäude	28	
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	29	
4.	Versicherungen	30	
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	30	
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	32	
7.	Flurstück 620 (August-Bebel-Str. 46)	34	
7.1	Vergleichswert	34	
7.1.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	34	
7.1.2	Geeignete Kaufpreise	35	
7.1.3	Eliminierung ungeeigneter Kauffälle	35	
7.1.4	Verbleibende Kauffälle	35	
7.1.5	Anpassung an den Kaufzeitpunkt	36	
7.1.6	Anpassung an die Lage	37	
7.1.7	Anpassung an die Grundstücksgröße	38	
7.1.8	Anpassung an die Grundstückstiefe	39	
7.1.9	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}	39	
7.1.10	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	40	
7.1.11	Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}	42	
7.1.12	Vorläufiger Vergleichswert	43	
7.1.13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	43	
7.1.14	Vergleichswert Flurstück 620	46	
8.	Flurstück 435/3 (August-Bebel-Straße)	47	
8.1	Vergleichswert	47	
8.1.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	47	
8.1.2	Geeignete Kaufpreise	47	
8.1.3	Anpassung an den Kaufzeitpunkt	47	



8.1.4	Anpassung an die Lage	48	Dipl.-Ing. Rico Palmer Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
8.1.5	Anpassung an die Grundstücksgröße	48	
8.1.6	Anpassung an die Grundstückstiefe	49	
8.1.7	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}	49	
8.1.8	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	50	
8.1.9	Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}	51	
8.1.10	Vorläufiger Vergleichswert	52	
8.1.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	52	
8.1.12	Vergleichswert Flurstück 435/3	54	
9.	Flurstück 435/4 und 435/5 (Verkehrsfläche)	54	
10.	Verkehrswert	56	
10.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	56	
10.1.1	Flurstück 620 (Blatt 223)	56	
10.1.2	Flurstück 435/3, 435/4 und 435/5 (Blatt 1317)	57	
10.1.3	Gesamtverkehrswert	57	
10.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	58	
11.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	58	
12.	Datum, Stempel und Unterschrift	58	
13.	Ergänzende Anlagen	58	
14.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis	59	

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Abkürzungsverzeichnis

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)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **467 K 91/24**

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 4 -



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –

Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

AZ: 467 K 91/24

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: zwei getrennt voneinander liegenden Grundstücke, davon ein Grundstück (1.000 m² Grundstücksfläche) mit einem seit über 10 Jahren leerstehenden Geschäftshaus (ehem. Drogerie- markt, durch Wasser stark geschädigtes Gebäude) und Nebengebäuden (Lagergebäude, Autogarage) bebaut, das andere Grundstück (1.118 m² Grundstücksfläche) auf der gegen- überliegenden Straßenseite stellt ein unbebautes Baugrund- stück dar (mit Wildwuchs/Bäumen bewachsen), zwei weitere Flurstücke mit insgesamt 30 m² bilden Verkehrsflächen (Teil des Gehweges)

Anschrift: **August-Bebel-Str. 46 (u.a.)
04571 Rötha**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Borna
Grundbuch von Rötha
Grundbuchblatt 223 und 1317

Blatt 223

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 Flurstück 620 (Gebäude- und Freifläche,
August-Bebel-Str. 46) mit 1.000 m²

Abteilung I: lfd. Nr. 1a Eigentümer - zu 1/2 -

lfd. Nr. 1b Eigentümer - zu 1/2 -

Abteilung II: siehe Punkt 2.4.1



Blatt 1317

Dipl.-Ing. Rico Palmer

<i>Bestandsverzeichnis:</i>	lfd. Nr. 1	Flurstück 435/3 (Erholungsfläche) mit 1.118 m ²
	lfd. Nr. 1	Flurstück 435/4 (Verkehrsfläche) mit 26 m ²
	lfd. Nr. 1	Flurstück 435/5 (August-Bebel-Straße, S72, Verkehrsfläche) mit 4 m ²
<i>Abteilung I:</i>	lfd. Nr. 1a	Eigentümer - Miteigentum zu 1/2 -
	lfd. Nr. 1b	Eigentümer - Miteigentum zu 1/2 -
<i>Abteilung II:</i>	siehe Punkt 2.4.1	
	→ Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.	

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

1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
--	--



1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 21.01.2025

§ 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: 21.01.2025

§ 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.“

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Zeitpunkt Ortstermin: 21.01.2025

Dauer: 14:20 bis 15:34 Uhr

Besichtigte Bereiche: Zu den Grundstücken/Gebäuden bestand im Wesentlichen Zutritt. Lediglich das Lagergebäude und die Autogarage auf dem Grundstück Flurstück 620 waren verschlossen und nicht zugänglich.

Teilnehmer:

- Antragsteller
- der Prozessbevollmächtigte des Antragstellers
- zeitweise Schlüsseldienst
- Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)

Hinweis zu Fotoaufnahmen: Die schriftliche Zustimmung des Antragstellers zur Abbildung/Weiterleitung der Innenaufnahmen liegt vor.



1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

- Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:* -
- Von Antragstellerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen:* - skizzenhafte Zeichnungen (betreffen offensichtlich ein anderes Grundstück)
- Von Antragsgegnerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen:* - keine
- Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:* - Grundbuch von Rötha, Blatt 223, Ausdruck vom 07.11.2024
- Grundbuch von Rötha, Blatt 1317, Ausdruck vom 07.11.2024
- URNr. 1244/1991 (Kaufvertrag)
- Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:* - Besichtigungsaufzeichnungen
- selbst erstellte schematische Grundrisszeichnungen
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 06.11.2024 nebst Zeichenerklärung
- Altlastenauskunft vom 11.11.2024
- Auskunft Stadt Rötha, Bauamt, vom 07.11.2024
- Baulastenauskunft vom 12.11.2024
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 14.11.2024
- Auskunft Abwasserzweckverband Espenhain vom 28.11.2024 nebst Bestandsplan
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Bestandspläne zu Gas und Strom von Mitnetz
- Auskunft Zweckverband Bornaer Land zu Trinkwasser vom 26.11.2024 nebst Bestandsplan
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

Nach Einsichtnahme im Stadtarchiv von Rötha

- Zeichnung zu einem Umbau des Stallgebäudes vom 07.06.1907
- Zeichnung zu einer Lagerhalle (Stempel: Bedingungsweise genehmigt am 25.03.1948)

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



- Zeichnung zum Bau/Veränderung des Ladendaches (Stempel: Genehmigt, Bauschein Nr. 336/54 vom 15.12.1955)
- Baugenehmigung vom 01.09.1961 zum Bau einer Autogarage nebst Zeichnung
- Baugenehmigung vom 14.06.1961 zu einem Anbau nebst Zeichnung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden und 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 beim Bauaufsichtsamt in Grimma

- Bauantrag zur Sanierung und Umbau zu einem Drogeriemarkt vom 16.09.1993 nebst Baubeschreibung, Grundrisszeichnung EG etc.



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen																				
<i>Landkreis:</i>	Leipzig																				
<i>Stadt:</i>	Rötha	<i>Einwohner:</i>	6.617 ¹																		
<i>Demographische Entwicklung:</i>	<table><thead><tr><th>Jahr</th><th>Einwohner</th></tr></thead><tbody><tr><td>1990</td><td>7 379</td></tr><tr><td>1995</td><td>6 730</td></tr><tr><td>2000</td><td>6 885</td></tr><tr><td>2005</td><td>6 742</td></tr><tr><td>2010</td><td>6 379</td></tr><tr><td>2015</td><td>6 118</td></tr><tr><td>2020</td><td>6 200</td></tr><tr><td>2023</td><td>6 617</td></tr></tbody></table>	Jahr	Einwohner	1990	7 379	1995	6 730	2000	6 885	2005	6 742	2010	6 379	2015	6 118	2020	6 200	2023	6 617		
Jahr	Einwohner																				
1990	7 379																				
1995	6 730																				
2000	6 885																				
2005	6 742																				
2010	6 379																				
2015	6 118																				
2020	6 200																				
2023	6 617																				

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. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040

<i>Ortsteil:</i>	Kernstadt von Rötha		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum/Stadtverwaltung		600 m
	BAB A 72, AS Rötha		2 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		50 m
	Einkaufsmöglichkeiten		400 m
	Kindertagesstätte		300 m
	Grundschule		150 m
	Oberschule in Böhlen		2 km
	Gymnasium in Großdeuben		7 km
	S-Bahn-Haltepunkt Böhlen		3 km
	Flughafen Leipzig/Halle		42 km

¹ Stand 31.12.2023; Quelle: www.wikipedia.de



2.1.2 Mikrolage

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

Innerörtliche Lage:

Ortslage von Rötha an dem Knotenpunkt August-Bebel-Straße (Durchgangsstraße), Lessingstraße und Alte Poststraße

Wohnlage:

Die Stadt Rötha hat keinen Mietspiegel und demnach auch keine Wohnlagekarte erarbeitet, anhand der die Lage eines bestimmten Gebietes objektiv bestimmbar wäre. Nach meinen subjektiven Empfinden würde ich die Lage tendenziell als mittlere Lage einschätzen (mögliches Spektrum: einfach-mittel-gut-sehr gut).

Geschäftslage:

bedingt geeignet

Umgebungsbebauung:

Bauweise	offen
Nutzung	Wohnen, teils gemischt genutzt
Durchgrünung	mittel
Geschossigkeit	II + Dach
Art der Bebauung	Wohnhäuser, gewerblich genutzte Gebäude, Grundschule etc.

*Umwelteinflüsse/
Beeinträchtigungen:*

Das Grundstück Flurstück 620 wird an dessen nördlicher Seite und das Flurstück 435/3 an dessen südlicher Seite von der August-Bebel-Straße tangiert. Die August-Bebel-Straße ist eine Durchgangsstraße. Dies kann insbesondere zu Stoßzeiten zu einer erhöhten Belastung durch motorisierten Individualverkehr führen, die sich in Form von Lärmemissionen bemerkbar machen kann.

Topographie:

Die Wertermittlungsgrundstücke sind jeweils als weitestgehend eben zu betrachten.

Parkmöglichkeiten:

Entlang der umliegenden Straßen befinden sich Pkw-Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand. Auf dem Grundstück Flurstück 620 gibt es Pkw-Abstellmöglichkeiten (Garage, befestigte Freifläche). Das Grundstück Flurstück 435/3 ist naturbelassen und derzeit nicht mit einem Pkw befahrbar (mit Wildwuchs und Bäumen bewachsen).



2.2 Gestalt, Form und Größe

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Vorbemerkung:

Das Flurstück 620 liegt getrennt von den Flurstücken 435/3, 435/4 und 435/5, und zwar diagonal auf der gegenüberliegenden Straßenseite der August-Bebel-Straße. Die Flurstücke 435/3 und 435/4 stellen Verkehrsflächen (öffentlich gewidmet) dar. Sie sind Bestandteil des Gehweges an der Lessingstraße bzw. August-Bebel-Straße.

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

Flurstück 620

Straßenfront: August-Bebel-Straße ca. 20 m
Alte Poststraße ca. 50 m

Grundstückstiefe: -

Grundstücksform: rechteckähnlich
regelmäßig
Eckgrundstück

Grundstücksgröße: 1.000 m²

Sonstiges: -

Flurstück 435/3

Straßenfront: August-Bebel-Straße ca. 30 m
Lessingstraße ca. 40 m

Grundstückstiefe: -

Grundstücksform: rechteckähnlich
regelmäßig
Eckgrundstück

Grundstücksgröße: 1.118 m²

Sonstiges: -



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

Straßenanschluss: Die Wertermittlungsgrundstücke besitzen Anschluss an mehrere öffentliche Verkehrsflächen (August-Bebel-Straße, Alte Poststraße bzw. Lessingstraße).

Straßenart:

August-Bebel-Straße	Durchgangsstraße (Kreisstraße)
Alte Poststraße	Nebenstraße (Kreisstraße)
Lessingstraße	Nebenstraße

Straßenausbau:

August-Bebel-Straße	ausgebaut, zweispurige Fahrbahn, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung, teilweise Parkstreifen am Fahrbahnrand
Alte Poststraße	ausgebaut, zweispurige Fahrbahn, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Lessingstraße	ausgebaut, zweispurige Fahrbahn, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

<u>Flurstück 620</u>	
Strom	vorhanden
Erdgas	vorhanden
Trinkwasser	vorhanden
Abwasser	vorhanden (Mischwassersystem)

Flurstück 435/3

Strom	kein Hausanschluss vorhanden, Anschlussmöglichkeit besteht aber
Erdgas	kein Hausanschluss vorhanden, Anschlussmöglichkeit besteht aber



*zu Anschlüsse an Ver- und
Entsorgungsleitungen:*

Flurstück 435/3

Trinkwasser

Das Grundstück verfügt gemäß Lageplan über einen vorverlegten Trinkwasser-Hausanschluss. Bei einer Bebauung kann dieser genutzt werden.

Abwasser

Gemäß Bestandsplan ist das Grundstück anschließbar, jedoch muss der Eigentümer hier auf eigene Kosten seinen zentralen Anschluss selbst errichten. Bei erstmaligem zentralem Anschluss, würde dann ein entsprechender Abwasserbeitrag (nach KAG) fällig werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Grenzverhältnisse:

Flurstück 620

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

Flurstück 435/3

Das Grundstück ist unbebaut. Es liegt keine Grenzbebauung vom oder zum Grundstück vor.

Flurstücke 435/4 und 435/5

nicht relevant (Verkehrsflächen)

Baugrund:

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



2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte.

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

Blatt 223 (Flurstück 620)

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 467 K 91/24); eingetragen am 08.08.2024.

Blatt 1317 (Flurstücke 435/3, 435/4 und 435/5)

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 467 K 91/24); eingetragen am 08.08.2024.

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

Je zu Abt. II Nr. 1: 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 befindet sich in keinem Gebiet für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Die Stromhausanschlussleitung für das Grundstück Gemarkung Rötha, Flurstück 435/1 (Lessingstr. 2) quert das Wertermittlungsgrundstück Flurstück 435/3 unterirdisch in

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



Nord-Süd-Richtung von der Versorgungsleitung in der August-Bebel-Straße bis zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 435/1, Lessingstr. 2).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

2.4.2 Nutzung und Mietrechtliche Situation

Nutzung:

Flurstück 620

Das Grundstück ist seit mehr als 10 Jahren ungenutzt.

Flurstück 435/3

Das Grundstück ist unbebaut und ungenutzt.

Flurstücke 435/4 und 435/5

Die Flurstücke sind Bestandteil des Gehweges und als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet.

Vermietungssituation:

Nach Auskunft des Antragstellers zum Ortstermin bestehen für keines der Grundstücke mietvertragliche Bindungen.

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 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis sind für die Grundstücke der Gemarkung Rötha, Flurstücke 620, 435/3, 435/4 und 435/5 keine Baulasten eingetragen.

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Die Grundstücke der Gemarkung Rötha, Flurstücke 620, 435/3, 435/4 und 435/5 sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als altlastverdächtige Flächen oder Altlasten entsprechend § 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich auf den Grundstücken der Gemarkung Rötha, Flurstücke 620, 435/3, 435/4 und 435/5 keine archäologischen Kulturdenkmale.



2.4.3.2 Bauplanungsrecht

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

Bebauungsplan:

Die Grundstücke der Gemarkung Rötha, Flurstücke 620, 435/3, 435/4 und 435/5

- liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Planungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit:

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit der Grundstücke der Gemarkung Rötha, Flurstücke 620, 435/3, 435/4 und 435/5 erfolgt nach

- § 34 Baugesetzbuch (Bauen im Innenbereich).

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Das Grundstück Flurstück 620 der Gemarkung Rötha liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als

- Gemischte Baufläche

gekennzeichnet ist.

Das Grundstück Flurstück 435/3, 435/4 und 435/5 der Gemarkung Rötha liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als

- Wohnbaufläche

gekennzeichnet ist.

Planungsrechtliche Satzungen, Sonstiges:

Die Grundstücke der Gemarkung Rötha, Flurstücke 620, 435/3, 435/4 und 435/5 liegen

- nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Satzungen nach dem BauGB.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

nicht bekannt



2.4.3.3 Bauordnungsrecht

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

Baugenehmigungen:

Flurstück 620

Nach Archiveinsicht sind seit dem Jahr 1907 u.a. folgende Vorgänge dokumentiert (überblickartige Aufstellung):

- 1907 Umbau Stallgebäude
- 1948 Zeichnung zur Errichtung einer Lagerhalle
- 1954 Zeichnung zum Bau, Veränderung des Ladendaches
- 1961 Baugenehmigung Anbau
- 1961 Baugenehmigung Bau einer Autogarage
- 1994 Nachforderung von Unterlagen für die Nutzungsänderung in einen Drogeriemarkt

Die recherchierten Vorgänge sind jedoch nicht vollständig, sodass es zu einzelnen Gebäudeteilen bzw. An- und Umbauten keine nachvollziehbare Historie gibt. Ich vermute, dass bauliche Maßnahmen ohne Genehmigung erfolgten oder Unterlagen abhandengekommen sind.

Flurstück 435/3, 435/4 und 435/5

Im Stadt- und Kreisarchiv sind zu dem Grundstück keine Vorgänge dokumentiert.

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

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

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.

Flurstücke 620 und 435/3

Der Entwicklungszustand der Grundstücke Flurstück 620 und Flurstück 435/3 der Gemarkung Rötha ist jeweils als Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 zu klassifizieren.

Flurstücke 435/4 und 435/5

Der Entwicklungszustand der Flurstücke 435/4 und 435/5 ist als Sonstige Fläche nach § 3 (5) ImmoWertV 2021 zu klassifizieren (Verkehrsfläche).

Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB und KAG):

Durch die Stadt Rötha wurde mitgeteilt, dass Erschließungsbeiträge nach BauGB oder Straßenausbaubeiträge nach KAG nicht ausstehen und nicht zu erwarten sind.

Für die Grundstücke 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

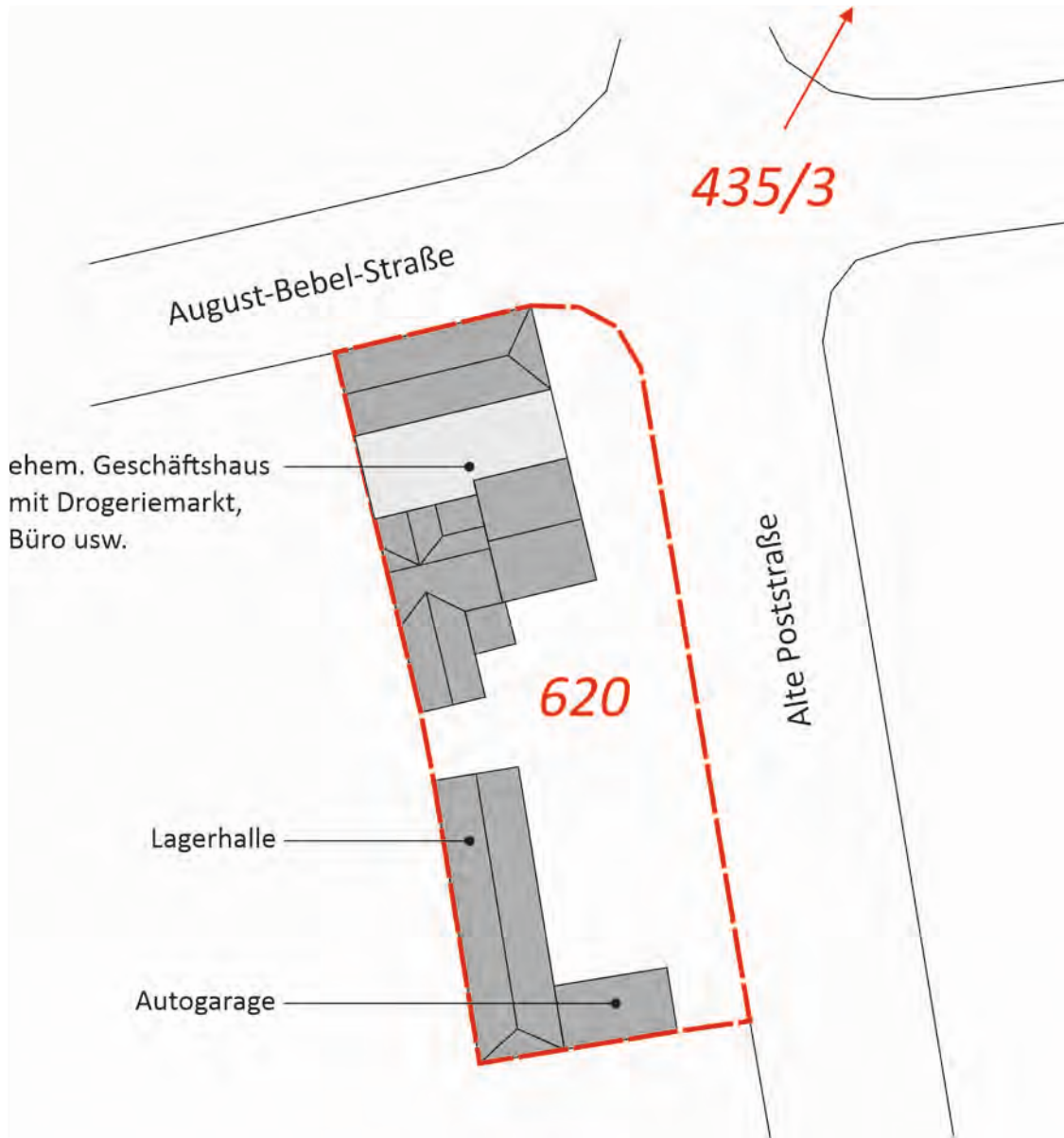
Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



2.5 Flächen und Kubaturen

2.5.1 Übersichtsplan



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.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 20 -



2.5.2 Nettonraumfläche (NRF) nach DIN 277

Es erfolgte kein Aufmaß. Die nachfolgenden Flächenangaben zu dem Geschäftshaus habe ich aus den von mir erstellten schematischen Grundrisszeichnungen ermittelt, welche in auf Grundlage der vorliegenden Zeichnungsfragmente (aus dem Stadtarchiv) erstellt habe. Die Flächenangaben sind unsicher und in jedem Fall vor Ort zu überprüfen. Für die Autogarage und die Lagerhalle lagen Zeichnungen vor, anhand der die Flächen überschlägig ermittelt werden konnten.

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

Flurstück 620

Gebäude	Geschoss	Raumbezeichnung	Nettonraumfläche (NRF) nach DIN 277 in m ²
Geschäftshaus	Kellergeschoss	Keller	unbekannt
		Erdgeschoss	Windfang
	Gang		22
	Hausanschluss (HA)		2
	Verkaufsraum		192
	Heizung/Lager		22
	Vorraum WC		2
	WC		2
	Aufenthalt/Lager		23
	Obergeschoss	Dachboden über Verkaufsraum	69
		Treppenhaus	7
		Gang	4
		Raum 1	27
		Raum 2	23
		Raum 3	18
		Raum 4	14
		Raum 5	5
		Küche	6
		Essen	7
	WC	2	
	Dachgeschoss	Treppenhaus	8
		Raum 1	24
		Dachboden	31
Summe			ca. 513

Lagerhalle	Erdgeschoss	Lager (kein Zutritt)	ca. 107
------------	-------------	----------------------	----------------

Autogarage	Erdgeschoss	Garage (kein Zutritt)	ca. 31
------------	-------------	-----------------------	---------------

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
--	--



Flurstück 435/3, 435/4 und 435/5

Das Grundstück ist nicht mit baulichen Anlagen bebaut.

2.5.3 Bruttogrundfläche (BGF) und Bruttorauminhalt (BRI)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Es erfolgte kein Aufmaß. Die nachfolgenden äußeren Gebäudeabmessungen zu dem Geschäftshaus habe ich aus den von mir erstellten schematischen Grundrisszeichnungen ermittelt, welche in auf Grundlage der vorliegenden Zeichnungsfragmente erstellt habe. Die Maße sind unsicher und in jedem Fall vor Ort zu überprüfen. Für die Autogarage und die Lagerhalle lagen Zeichnungen vor, anhand der die Flächen und Kubaturen überschlägig ermittelt werden konnten.

Flurstück 620

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

Gebäude	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche	Bruttogrundfläche (BGF)	mittlere Geschosshöhe (geschätzt)	Bruttorauminhalt (BRI)
			in m ²	in m	in m ³
Geschäftshaus	KG	Schätzung	50	3,0	150
	EG	mittels Flächenmessfunktion	320	4,0	1.280
	OG Teil I	mittels Flächenmessfunktion	155	2,5	388
	OG Teil II	mittels Flächenmessfunktion	85	1,1	94
			85	2,2*0,5	93
DG	mittels Flächenmessfunktion	89	2,8*0,5	111	
Summe			699		2.116

Lagerhalle	EG	ca. 20,0*6,0 =	120	3,7	444
	DG	ca. 20,0*6,0 =	120	1,0*0,5	60
Summe			-		504

Autogarage	EG	ca. 8,0*4,5 =	36	2,8	101
------------	----	---------------	----	-----	------------

Flurstück 435/3, 435/4 und 435/5

Das Grundstück ist nicht mit baulichen Anlagen bebaut.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
--	--



2.5.4 Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünften derer Teilnehmer und Informationen in den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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



3.2 Geschäftshaus (Flurstück 620)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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

Art des Gebäudes:



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

vermutlich früheres Wohnhaus, später mehrfach um- und angebaut, zuletzt als Drogeriemarkt und Büro für Medizinproduktehandel genutzt, mittlerweile mehr als 10 Jahre leerstehend und ungenutzt

Baujahr:

ab 19. Jahrhundert

Modernisierungen:²

Jahr	Maßnahme
1990er Jahre	- Einbau Gasheizung - Erneuerung bzw. Teilerneuerung Elektrik - Dachabdichtung Zwischenbau - Modernisierung Sanitäranlagen

² Es handelt sich um eine überblickartige Aufstellung. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.



3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise	
<i>Fundamente:</i>	vermutlich Naturstein	
<i>Kellerwände:</i>	Naturstein	
<i>Kellerboden:</i>	vermutlich anliegendes Erdreich	
<i>Umfassungswände:</i>	vermutlich Ziegelmauerwerk	
<i>Fassade:</i>	Putzfassade	
<i>Innenwände:</i>	vermutlich Ziegelmauerwerk	
<i>Geschossdecken:</i>	vermutlich Holzbalkendecken; im Bereich des Verkaufsräumes wurden wahrscheinlich Stahlunterzüge verwendet, um einen offenen Grundriss zu erlangen	
<i>Dach:</i>	unterschiedliche Dachformen (Satteldach, Schmetterlingsdach mit innenliegender Dachentwässerung!), vermutlich meist Holzkonstruktionen, Dacheindeckung meist aus dem Baujahr (Biberschwanzziegel), teilweise nach 1990 erneuerte Dacheindeckung (Kunststoffbahnen auf Zwischenbau oder Bitumenschindeln auf dem früheren Wohnhaus), seitlicher Anbau mit Dacheindeckung aus Wellasbest; Dacheindeckung an vielen Stellen undicht, massive Schäden am Gebäude infolge Durchfeuchtung durch Einregnen, Schimmelpilzbildung (möglicherweise Schwarzsimmel)	
	<p><u>Hinweis:</u> Asbesthaltige Baustoffe können gesundheitsgefährdend sein. Außerdem verursachen diese erhöhten Entsorgungsaufwand und -kosten. Zum Dachboden des Gebäudeteils an der August-Bebel-Straße bestand kein Zutritt. Vermutlich wurde der Aufgang zum Dachgeschoss im Rahmen des Umbaus zum Drogeriemarkt zurückgebaut.</p>	
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	Haupteingang Nebeneingang zu Büroräumen	Ladeneingang an der August-Bebel-Straße von der Rückseite

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



<i>Hauseingangstür:</i>	Holztüren, Holz-Glas-Türen o.Ä.	
<i>Treppen(haus):</i>	zum Kellergeschoss sonstige Treppen	Massivtreppe Holzwangentreppen
<i>Fenster:</i>	Holzkastenfenster aus dem Baujahr oder Holzverbundfenster aus DDR-Zeiten, überaltert, starke Verwitterung der Fensteraußenseiten	
<i>Elektroinstallation:</i>	zumindest teilweise in den 1990er Jahren erneuert, genauer Umfang unklar	
<i>Heizung:</i>	Gaszentralheizung im Erdgeschoss, Baujahr Anfang Mitte der 1990er Jahre (Funktionsfähigkeit ungewiss wegen jahrelanger Nichtnutzung)	
<i>Warmwasser:</i>	dezentral über elektr. Unterflurboiler (Funktionsfähigkeit ungewiss)	

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

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

<i>Innenwandbekleidung:</i>	Putz, Tapete o.Ä.	
<i>Deckenbekleidung:</i>	Putz, Tapete, Rasterdecke (Verkaufsraum)	
<i>Innentüren:</i>	Holztüren aus dem Baujahr	
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	unterschiedliche Bodenbeläge, PVC, Textilbelag, Fliesen o.Ä., überwiegend abgenutzt	
<i>Sanitärausstattung:</i>	WC im Erdgeschoss (für ehem. Drogeriemarkt)	innenliegend, Wände raumhoch gefliest, Fliesenboden, Stand-WC, Kunststoffwandspülkasten, separater Vorraum mit Handwaschbecken, wahrscheinlich bereits Anfang der 1990er Jahre modernisiert/eingebaut
	WC im Obergeschoss (für ehem. Medizinproduktehandel)	mit Fenster, eine Wand gefliest, Fliesenboden, Stand-WC, Kunststoffwandspülkasten, Handwaschbecken, wahrscheinlich bereits



Anfang der 1990er Jahre
modernisiert/eingebaut

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Küche: im Obergeschoss vorgesehen, Küchenmöblierung (ohne
Werteinfluss) noch vorhanden

Sonstiges: -

Mitglied des

Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

3.2.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: -

Besondere Einrichtungen: -

Mitglied im

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

E-Mail

info@palmer-immobilien.de

Internet

www.palmer-immobilien.de

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

*Baumängel, Bauschäden und
nicht fertiggestellte Maßnah-
men:*

Zum Ortstermin waren vor allem starke Schädigungen der Bausubstanz infolge jahrelangen Einregnens wegen undichter Dacheindeckung sichtbar. Deckenbereiche sind dunkel verfärbt (wahrscheinlich Schwarzsimmel), Deckenbekleidungen sind bereits wegen Durchfeuchtung heruntergefallen und Pfützen haben sich gebildet. Die Ursachen, undichte Dacheindeckung sowie offenstehende Dachluken, sind deutlich sichtbar. Insofern der Ersterher die Erhaltung der Bausubstanz in Erwägung zieht, empfehle ich dringend eine detaillierte Untersuchung auf holzerstörende Pilze.

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Energetische Eigenschaften: Hierzu liegen mir keine Unterlagen vor. Aufgrund der weit zurückliegenden und nur in geringem Umfang durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist eine schlechte Energieeffizienz zu erwarten.

Barrierefreiheit: liegt nicht vor

Allgemeinbeurteilung: Das frühere Geschäftshaus mit Verkaufsraum entstand in seiner jetzigen Form durch fortlaufende Um- und Anbauten. Die Gebäudekonzeption ist stark von der damaligen Nutzung (Drogeriemarkt) geprägt. Durch die mit den Nutzungsanforderungen verbundenen baulichen Maßnahmen wurde sehr stark in die Bausubstanz eingegriffen (Entfernen von Wänden und Einbau von Unterzügen zur Schaffung eines offenen Ladengrundrisses), sodass Umnutzungen nur mit umfangreichen baulichen Maßnahmen realisierbar wären. Außerdem



hat der jahrelange Leerstand und vor allem das seit Jahren eindringende Niederschlagswasser zu einer erheblichen Schädigung der Bausubstanz geführt. Wahrscheinlich kommt für das ehem. Geschäftshaus nur ein Abriss oder zumindest ein Teilabriss in Frage.

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

3.3 Nebengebäude

Lagergebäude:



Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude im Jahr 1948 errichtet; zumindest stammen die Zeichnungen für ein Gebäude an dieser Stelle aus diesem Jahr. Zu dem Lagergebäude bestand kein Zutritt. Das Gebäude wurde nach dem äußeren Erscheinungsbild zu urteilen in Massivbauweise errichtet, obwohl die Zeichnungen eine Stahlrahmenkonstruktion zeigen. Das Dach ist ein Satteldach; die Dacheindeckung besteht aus Dachziegeln o.Ä. Die Fenster bestehen aus Stahlprofilen mit eingesetzten Glasscheiben (Einfachverglasung). An der Giebelseite befindet sich der Hauptzugang (Holztür und Holztür); ein weiterer Zugang liegt an der Gebäudelängsseite. Zur Ausstattung im Gebäudeinneren kann ich wegen des fehlenden Zutritts keine Angaben machen. Äußerlich waren Putzrisse und Putzschäden sichtbar; ansonsten ist der Zustand als baujahrestypisch zu beurteilen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 28 -



Autogarage:



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 den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude im Jahr 1961 errichtet. Zu der Garage bestand kein Zutritt. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Das Dach ist ein Pultdach; die Dacheindeckung war nicht sichtbar (vermutlich aber Dachpappe). Die Fenster sind Holzkastenfenster. An der Giebelseite befindet sich die Zufahrt (doppelflügeliges Holztor); ein weiterer Zugang liegt an der Gebäudelängsseite. Zur Ausstattung im Gebäudeinneren kann ich wegen des fehlenden Zutritts keine Angaben machen. Äußerlich waren vor allem Putzschäden sichtbar; ansonsten ist der Zustand als baujahrestypisch zu beurteilen.

3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:

Flurstück 620

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- Befestigung der Zuwege und Hoffläche mit Granitsteinpflaster und Betonplatten
- teilweise Einfriedung (Holzjägerzaun)
- Kellerabgang zwischen Geschäftshaus und Lagergebäude (kein Zutritt; mglw. ehem. Zivilschutzkeller)

Flurstück 435/3

- Reste der früheren Einfriedung (Zaunpfeiler, Zaunfelder, Borde)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 29 -



zu *Bauliche Außenanlagen:*

Flurstücke 435/4 und 435/5 (Verkehrsflächen)

- keine wertrelevanten baulichen Außenanlagen vorhanden

Sonstige Anlagen:

Flurstück 620

- ohne

Flurstück 435/3

- ohne

Flurstücke 435/4 und 435/5 (Verkehrsflächen)

- ohne

Zustand:

- jeweils naturbelassen, teilweise mit Wildwuchs und Bäumen bewachsen

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

4. Versicherungen

Versicherungen:

Mir liegen keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen vor.

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Rötha gehört auch zu den gefragteren Gegenden im Umfeld von Leipzig. Das trifft gleichermaßen für eigennutzertaugliche Grundstücke, Renditeobjekte aber auch für den klassischen Mietmarkt zu.

Die steigende Nachfrage, die sich in den vergangenen Jahren durch das markante Bevölkerungswachstum erhöht hat, und der damit verbundene Anstieg der Haushaltszahlen haben angesichts des knappen bedarfsgerechten Angebotes in Leipzig unweigerlich zu einer Erhöhung des Grundstücks-, Miet- und Kaufpreisniveaus geführt. Das trifft auch auf Gebiete im Umfeld von Leipzig, im Speziellen auf Rötha zu.

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **467 K 91/24**

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 30 -



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

Flurstück 620

Wegen der teilweise erheblich geschädigten Bausubstanz und der stark auf die frühere Nutzung (Drogeriemarkt) zugeschnittenen Gebäudekonzeption wären Umbaumaßnahmen sehr kostspielig und stünden meiner Einschätzung nach in keinem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum Nutzen. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Liquidationsobjekt, bei dem eine alsbaldige Freilegung der baulichen Anlagen, zumindest in Teilen, zu erwarten ist. Die Lage an der August-Bebel-Straße ist vergleichsweise lärmimmanent, was sich auch auf die Nachfrage auswirkt.

Flurstück 435/3

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Baugrundstück. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Rötha ist gegeben, wobei die Lage an der August-Bebel-Straße vergleichsweise lärmimmanent ist, was sich auch auf die Nachfrage auswirkt.

Flurstück 435/4 und 435/5

Für öffentlich gewidmete Verkehrsflächen kommen in der Regel nur die Straßenbaulastträger in Betracht.



6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Anzuwendende Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Flurstück 620

Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Vergleichswert für unbebaute Grundstücke abgeleitet werden, weil es sich bei dem überwiegenden Teil der baulichen Anlagen auf dem Grundstück wegen der teilweise stark geschädigten Bausubstanz bzw. der speziellen und auf die frühere Nutzung zugeschnittenen Gebäudekonzeption um Liquidationsobjekte handelt, bei denen die alsbaldige Freilegung, zumindest aus Sicht eines Käufers, ansteht. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist zulässig und gegeben, weil eine noch ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorliegt, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale

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



aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Flurstück 435/3

Der Verkehrswert soll aus dem Vergleichswert für unbebaute Grundstücke abgeleitet werden, weil eine noch 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.

Flurstück 435/4 und 435/5

Für öffentlich gewidmete Verkehrsflächen existiert kein Verkehrswert, da sie auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben und demnach nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterliegen, da sie einem gemeinschaftlichen Zweck dienen und dem privaten Gewinnstreben entzogen sind (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Abschnitt V, Rz. 636). Aus diesem Grund wird hier der mögliche Ankaufspreis durch den Straßenbaulastträger ermittelt, der als Entschädigungswert zu verstehen ist.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



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

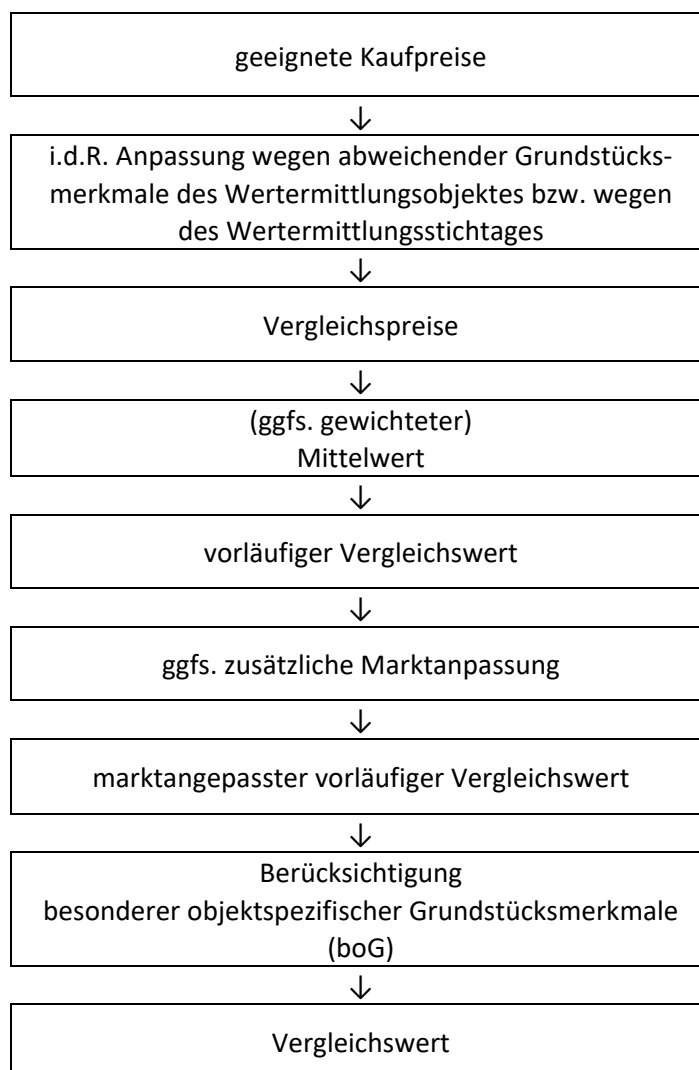
Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

7. Flurstück 620 (August-Bebel-Str. 46)

7.1 Vergleichswert

7.1.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

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



Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 34 -



7.1.2 Geeignete Kaufpreise

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für den Landkreis Leipzig habe ich um Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Merkmalen gebeten:

- Baureifes Land (Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche)
- Rötha und Böhlen
- Kauffälle ab 01/2023 bis aktuell (= Wertermittlungstichtag)

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden mir folgende Kaufpreise genannt:

Nr.	Vertragszeitpunkt	Gemeinde	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis je Grundstücksfläche in €/m ²
1	05.01.2023	Rötha	1.207	150
2	28.03.2023	Böhlen	960	135
3	31.05.2023	Böhlen	1.097	140
4	27.06.2023	Rötha	449	167

Die Lage der Vergleichsgrundstücke ist nach den Bestimmungen des Gutachterausschusses zu anonymisieren. Aus diesem Grund werden bezogen auf die Vergleichsgrundstücke keine Angaben gemacht, die eine eindeutige Identifizierung der Objekte zulassen.

7.1.3 Eliminierung ungeeigneter Kauffälle

Alle Kauffälle sind mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar. Es gibt keine Kauffälle, welche von vornherein von dem Vergleich ausgeschlossen werden müssten.

7.1.4 Verbleibende Kauffälle

Nach Eliminierung der ungeeigneten Kauffälle verblieben folgende Kauffälle für den weiteren Vergleich:

Verbleibende Kauffälle

Nr.	Vertragszeitpunkt	Gemeinde	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis je Grundstücksfläche in €/m ²
1	05.01.2023	Rötha	1.207	150
2	28.03.2023	Böhlen	960	135
3	31.05.2023	Böhlen	1.097	140
4	27.06.2023	Rötha	449	167

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



7.1.5 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu zwei Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Die Anhebung der Hypothekenzinsen ab Anfang 2022 hat zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen. Der Immobilienmarkt befindet sich seit 2022 in einer Transformationsphase. Angebot und Nachfrage bzw. Verkäufer und Käufer hatten lange Zeit kein durchgängiges Preisniveau gefunden, das für beide Seiten tragbar war. Die Kaufpreise für Baugrundstücke erreichten im Laufe des Jahres 2023 ihren Tiefpunkt bevor anschließend eine Stabilisierung der Kaufpreise begann.

Für die zurück liegenden Kaufzeitpunkte der Vergleichskauffälle, welche alle aus dem Jahr 2023 stammen, erfolgt die Kaufzeitanpassung aus diesem Grund mit einer Preissteigerung von rund 5% im Jahr.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = (1 + p)^n$$

n = zeitliche Differenz zwischen Kaufdatum und Wertermittlungsstichtag in Jahren

p = Preissteigerung im Jahr (Dezimalschreibweise)

Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag in Jahren	Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	150	05.01.2023	2,05	1,11	166
2	135	28.03.2023	1,82	1,09	148
3	140	31.05.2023	1,65	1,08	152
4	167	27.06.2023	1,57	1,08	180

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



7.1.6 Anpassung an die Lage

Die Lage eines Grundstückes hat generell Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises. Aus diesem Grund müssen Lagedifferenzen wertmäßig berücksichtigt werden, wenn diese den Kaufpreis beeinflussen. Derartige Lagedifferenzen gibt es zwischen den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken und dem Bewertungsgrundstück.

Die Anpassung an die Lageunterschiede erfolgt anhand folgender Umrechnungsfaktoren:

Lage des Vergleichsgrundstückes im Vergleich zum Wertermittlungsgrundstück (nach subjektiver Schätzung)	Umrechnungskoeffizient (UK)
besser ↑	1,20
etwas besser ↗	1,10
gleich →	1,00
etwas einfacher ↘	0,90
einfacher ↓	0,80

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
		Lage	UK	Lage	UK		
1	166	↑ ³	1,20	↗	1,00	0,83	138
2	148	→	1,00	↗	1,00	1,00	148
3	152	↑ ⁴	1,20	↗	1,00	0,83	127
4	180	↑ ⁵	1,20	↗	1,00	0,83	150

³ wegen deutlich ruhigerer Lage

⁴ wegen deutlich ruhigerer Lage

⁵ wegen deutlich ruhigerer Lage

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



7.1.7 Anpassung an die Grundstücksgröße

Grundsätzlich hängt der Kaufpreis eines Baugrundstückes von der Grundstücksgröße ab. Je größer das Baugrundstück, desto geringer der Kaufpreis je m² Grundstücksfläche und umgekehrt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig hat im Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Umrechnungskoeffizienten zur Flächenabhängigkeit angegeben (*siehe hierzu auch Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Leipzig 2023, S. 32*):

Grundstücksfläche in m ²	Umrechnungskoeffi- zient (UK)	Grundstücksfläche in m ²	Umrechnungskoeffi- zient (UK)
200	1,27	900	0,85
300	1,16	1.000	0,82
400	1,06	1.250	0,76
500	1,00	1.500	0,71
600	0,95	2.000	0,67
700	0,91	2.500	0,64
800	0,88	3.000	0,62

Der Anpassungsfaktor errechnet sich dann wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Fläche in m ²	UK	Fläche in m ²	UK		
1	138	1.207	0,77	1.000	0,82	1,06	146
2	148	960	0,83	1.000	0,82	0,99	147
3	127	1.097	0,80	1.000	0,82	1,03	131
4	150	449	1,03	1.000	0,82	0,80	120

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



7.1.8 Anpassung an die Grundstückstiefe

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Einige Gutachterausschüsse haben parallel zur Untersuchung der Flächenabhängigkeit auch die Abhängigkeit von der Grundstückstiefe untersucht. Es wurde festgestellt, dass die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche mit zunehmender Grundstückstiefe abnehmen.

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

Allerdings ist zu konstatieren, dass die Tiefe auch maßgeblich von der Grundstücksgröße beeinflusst wird. In den meisten Fällen nimmt die Grundstückstiefe mit zunehmender Flächengröße zu. Das hätte zur Folge, dass mit zusätzlicher Anpassung an die Grundstückstiefe eine Doppelberücksichtigung vorläge, die es grundsätzlich zu vermeiden gilt. Denn wird der Flächenpreis bereits mit zunehmender Grundstücksgröße gemindert, würde der so geminderte Flächenpreis durch eine größere Grundstückstiefe zusätzlich gemindert. Das stellt aus meiner Sicht eine nicht sachgerechte Doppelberücksichtigung dar. Die Anpassung an differierende Grundstückstiefen ist meiner Auffassung nach nur bei gleicher Grundstücksgröße, jedoch aber differierende Grundstückstiefe gerechtfertigt. Das ist hier aber nicht gegeben. Auf eine Anpassung an die Grundstückstiefe verzichte ich aus den zuvor genannten Gründen.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²
		Tiefe in m	UK	Tiefe in m	UK		
1	146						146
2	147						147
3	131						131
4	120						120
Summe							544

7.1.9 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:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 4}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{544 \text{ €/m}^2}{4}$$

$$\bar{x} = 136 \text{ €/m}^2$$

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
---	--



7.1.10 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} .

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

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	146	10	100
2	147	11	121
3	131	-5	25
4	120	-16	256
vorl. Mittelwert \bar{x}	136		
Summe			502
Varianz s^2			167
Standardabweichung s			13
zweifache Standardabweichung $2s$			26

<hr style="border: 1px solid red;"/>	obere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} + 2s$ =	162
	vorl. Mittelwert \bar{x} in €/m²	136
<hr style="border: 1px solid red;"/>	untere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} - 2s$ =	110

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

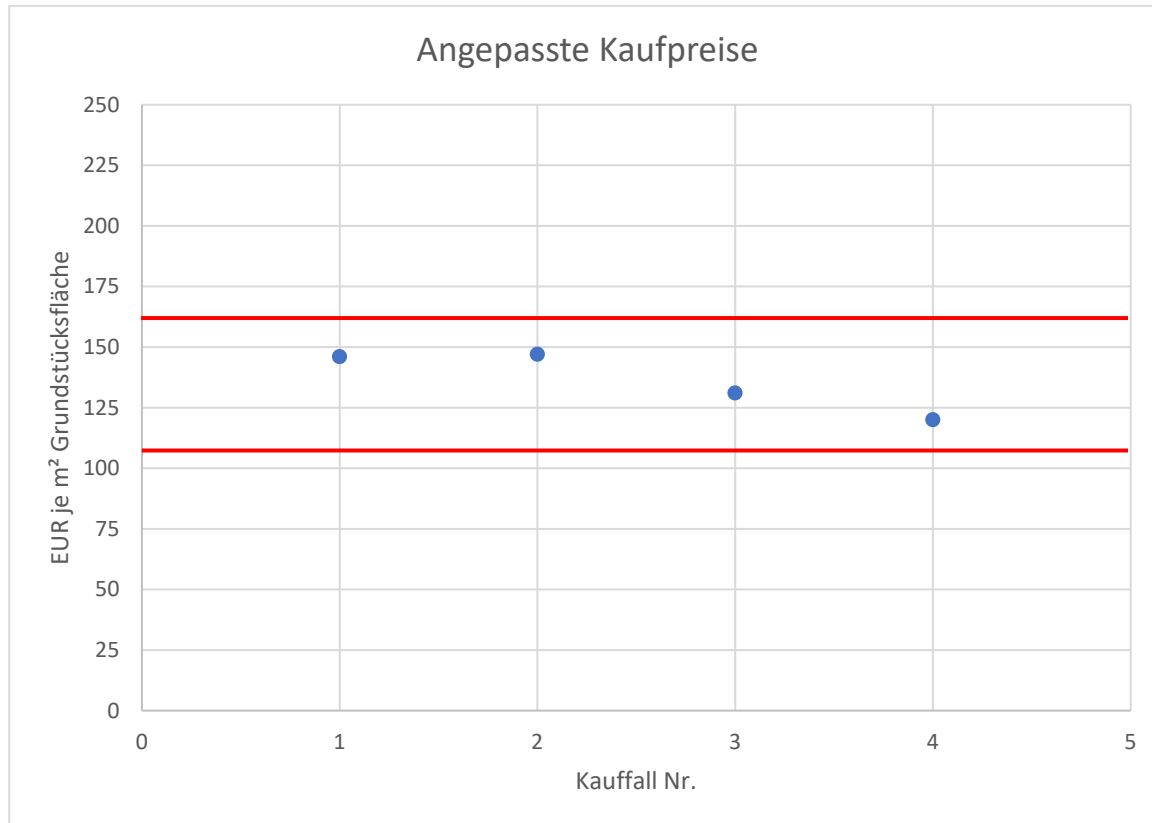
Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



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.



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

Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass alle Kauffälle innerhalb der Ausschlussgrenze liegen und folglich kein Kauffall eliminiert werden muss.



7.1.11 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 4 verblieben in €/m ²
1	146
2	147
3	131
4	120
Summe	544

Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 4 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{x} = \frac{544 \text{ €/m}^2}{4}$$

$$\bar{x} = 136 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes \bar{x}

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

Die Formel lautet:

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

Die Standardabweichung beträgt 13. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{13}{136}$$

$$V = 0,10$$

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.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
---	--



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)

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

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,10) ist kleiner als 0,2. Der Mittelwert besitzt damit eine hohe bis ausreichende Genauigkeit.

7.1.12 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}	136 €/m ²
Grundstücksfläche	1.000 m ²
vorläufiger Vergleichswert	136 €/m ² x 1.000 m ² = 136.000 €

7.1.13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
---	--



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.

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

Freilegungskosten

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

Bauteil	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
ehem. Geschäftshaus, Lagergebäude, Autogarage	Bauwerk nach Rauminhalt abbauen in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren, normale Bauart, Maschineneinsatz	2.721 m ³	31 €/m ³	84.351 €
Keller (kein Zutritt), unbekannte Größe	wie zuvor	Schätzung; Größe unbekannt 100 m ³	31 €/m ³	3.100 €
ehem. Geschäftshaus	Beräumung Verkaufsraum	pauschal		5.000 €
Entsorgungskosten für schadstoffbelastete Bauteile	Entsorgung Wellenbestplatten	1,5 t	305 €/t	458 €
Freifläche	Plattenbelag/Granitsteinpflaster ausbauen und lagern/entsorgen	geschätzt 300 m ²	14,50 €/m ²	4.350 €
<i>Zwischensumme = Preisstand II/2024</i>				97.259 €
Anpassung mittels Baupreisindex (BPI II/2024=129,4, BPI IV/2024=130,8)				x130,8/129,4
<i>vorläufige Kosten für Abriss/Entsorgung</i>				98.311 €

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
---	--



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

	<i>Übertrag</i>	<i>98.311 €</i>
	prozentuale Berücksichtigung der Freilegungskosten ⁶	75%
	wertmäßige Berücksichtigung der Freilegungskosten	73.733 €

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

Bestehende Medien-Hausanschlüsse

Die herangezogenen Vergleichsgrundstücke waren zum Verkaufszeitpunkt, und soweit es aus den historischen Luftbildaufnahmen ersichtlich ist, auch in den letzten 20 Jahren unbebaut. Das bedeutet, dass Medienanschlüsse für beispielsweise Gas, Trinkwasser, Abwasser und Strom hergestellt werden müssen und dafür ggfs. Anschlussgebühren erhoben werden.

Diese Medien liegen bereits auf dem Grundstück Flurstücke 620; die Hausanschlüsse sind bereits hergestellt worden. Auch wenn die Hausanschlüsse umverlegt werden müssen, wenn das Grundstück beispielsweise neu gebaut oder umgebaut wird, so ergeben sich trotzdem deutliche Kostenersparnisse infolge der bereits auf dem Grundstück anliegenden Medien und den bereits gezahlten Abschlussgebühren. Den Werteeinfluss berücksichtige ich mit rd. 10.000 €.

Entsorgung Autokarossen

Auf der Freifläche wurden 5 Pkw-Karossen widerrechtlich abgestellt (ohne Kennzeichen), weil das Grundstück jahrelang ungenutzt und von der öffentlichen Straße frei zugänglich war. Die Entsorgung der Pkw-Karossen liegt nunmehr in der Verantwortung des Grundstückseigentümers/Erstehers. Der erforderlichen Entsorgung einschl. Abholung der 5 Pkw-Karossen messe ich einen Werteeinfluss von 250 € je Pkw, also insgesamt 1.250 € bei.

⁶ Im Rahmen der Wertermittlung dürfen die die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nur in der Höhe berücksichtigt werden, wie ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. In aller Regel wirken sich die Freilegungskosten nicht 1:1 mindernd auf den Kaufpreis aus, sondern nur in gedämpfter Form. Grund dafür ist, dass sich ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer grundsätzlich für das preiswerteste Angebot entscheiden wird, welches erwartungsgemäß regelmäßig unter den durchschnittlichen Freilegungskosten liegen dürfte. Außerdem muss natürlich auch berücksichtigt werden, dass die Abrisskosten nicht in voller Höhe anfallen, wenn der Erwerber lediglich einen Teilabriss in Erwägung zieht.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
---	--



Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
wertmäßige Berücksichtigung der Freilegungskosten	-73.733 €
bestehende Medien-Hausanschlüsse	+10.000 €
Entsorgung Autokarosseren	-1.250 €
Summe	-64.983 €

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

7.1.14 Vergleichswert Flurstück 620

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 136.000 € – 64.983 €

Vergleichswert = 71.017 €

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
--	--



8. Flurstück 435/3 (August-Bebel-Straße)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.1 Vergleichswert

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

8.1.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

→ siehe Punkt 7.1.1

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

8.1.2 Geeignete Kaufpreise

→ siehe auch Punkt 7.1.2

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Nr.	Vertragszeitpunkt	Gemeinde	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis je Grundstücksfläche in €/m ²
1	05.01.2023	Rötha	1.207	150
2	28.03.2023	Böhlen	960	135
3	31.05.2023	Böhlen	1.097	140
4	27.06.2023	Rötha	449	167

8.1.3 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

→ siehe auch Punkt 7.1.5

Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeit- punkt Vergleichsobjekt	Differenz zwi- schen Vertrags- zeitpunkt und Wertermitt- lungsstichtag in Jahren	Anpassungsfak- tor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	150	05.01.2023	2,05	1,11	166
2	135	28.03.2023	1,82	1,09	148
3	140	31.05.2023	1,65	1,08	152
4	167	27.06.2023	1,57	1,08	180



8.1.4 Anpassung an die Lage

→ siehe auch Punkt 7.1.6

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²
		Lage	UK	Lage	UK		
1	166	↑ ⁷	1,20	1,118	1,00	0,83	138
2	148	→	1,00	1,118	1,00	1,00	148
3	152	↑ ⁸	1,20	1,118	1,00	0,83	127
4	180	↑ ⁹	1,20	1,118	1,00	0,83	150

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

8.1.5 Anpassung an die Grundstücksgröße

→ siehe auch Punkt 7.1.7

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Fläche in m ²	UK	Fläche in m ²	UK		
1	138	1.207	0,77	1.118	0,79	1,03	142
2	148	960	0,83	1.118	0,79	0,95	141
3	127	1.097	0,80	1.118	0,79	0,99	126
4	150	449	1,03	1.118	0,79	0,77	116

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

⁷ wegen deutlich ruhigerer Lage

⁸ wegen deutlich ruhigerer Lage

⁹ wegen deutlich ruhigerer Lage

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
---	--



8.1.6 Anpassung an die Grundstückstiefe

→ siehe auch Punkt 7.1.8

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²
		Tiefe in m	UK	Tiefe in m	UK		
1	142						142
2	141						141
3	126						126
4	116						116
Summe							525

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

8.1.7 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:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 4}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{525 \text{ €/m}^2}{4}$$

$$\bar{x} = 131 \text{ €/m}^2$$

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
---	--



8.1.8 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

→ siehe auch Punkt 7.1.10

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	142	11	121
2	141	10	100
3	126	-5	25
4	116	-15	225
vorl. Mittelwert \bar{x}	131		
Summe			471
Varianz s^2			157
Standardabweichung s			13
zweifache Standardabweichung 2s			26

	obere Ausschlussgrenze in $\text{€}/\text{m}^2 = \bar{x} + 2s =$	157
	vorl. Mittelwert \bar{x} in $\text{€}/\text{m}^2$	131
	untere Ausschlussgrenze in $\text{€}/\text{m}^2 = \bar{x} - 2s =$	105

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

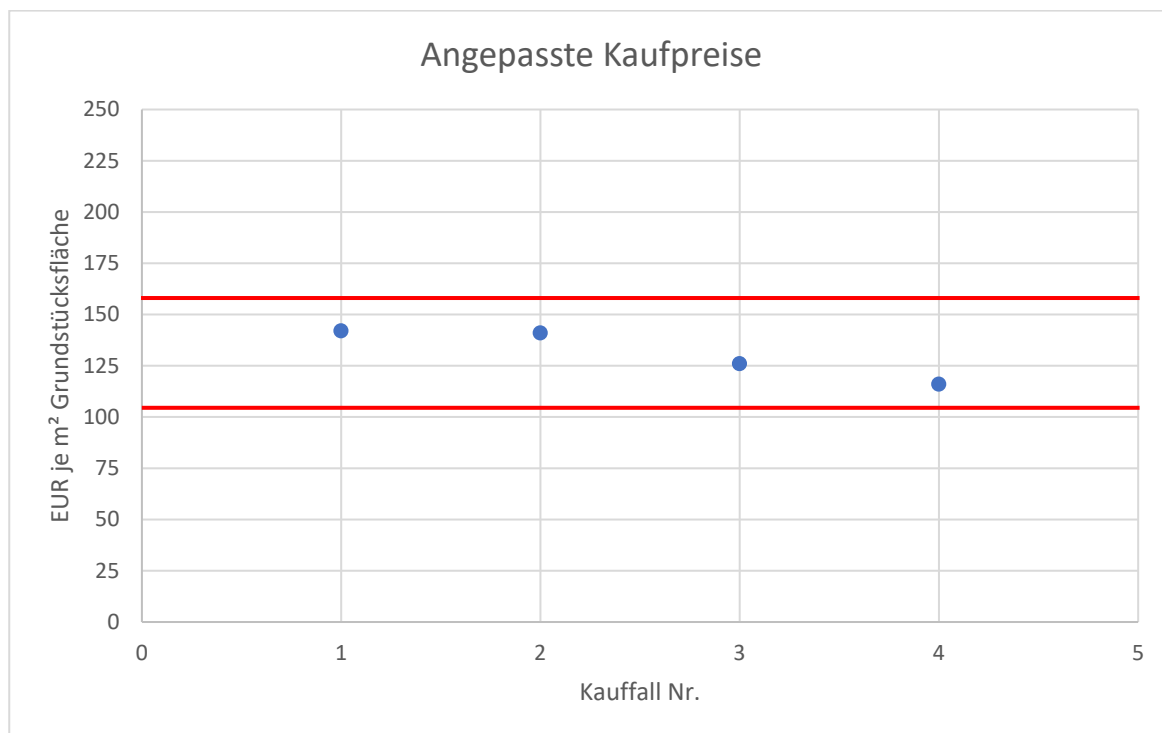
Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

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





Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass alle Kauffälle innerhalb der Ausschlussgrenze liegen und folglich kein Kauffall 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

8.1.9 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.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Nr.	Kaufpreis angepasst 4 verblieben in €/m ²
1	142
2	141
3	126
4	116
Summe	525

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:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 4 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{x} = \frac{525 \text{ €/m}^2}{4}$$

$$\bar{x} = 131 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes \bar{x}

Die Standardabweichung beträgt 13. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{13}{131}$$

$$V = 0,10$$

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,10) ist kleiner als 0,2. Der Mittelwert besitzt damit eine hohe bis ausreichende Genauigkeit.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
--	--



8.1.10 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}		131 €/m ²
Grundstücksfläche		1.118 m ²
vorläufiger Vergleichswert	131 €/m ² x 1.118 m ² =	146.458 €

8.1.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

→ siehe auch Punkt 7.1.13

Beseitigung von Wildwuchs, Bäumen und baulichen Außenanlagen

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück. Für eine wohnbauliche oder sonstige Nutzung ist zunächst der Rückbau der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erforderlich. Zudem müssen der vorhandene Baumbestand und der Wildwuchs beseitigt werden.

Da der Baumbestand durch jahrzehntelangen, ungehinderten Wildwuchs entstanden ist, unterliegt er möglicherweise der Baumschutzsatzung der Stadt Rötha. Diese Satzung schützt bestimmte Bäume und Gehölzstrukturen, sodass für Fällungen unter Umständen eine Genehmigung der zuständigen Behörde erforderlich ist. Im Rahmen des Verkehrswertgutachtens wurde eine solche Fällgenehmigung nicht eingeholt. Dadurch besteht eine Unsicherheit hinsichtlich der rechtlichen Auswirkungen der erforderlichen Maßnahmen, insbesondere in Bezug auf mögliche Auflagen oder Ersatzpflanzungen.

Nach § 5 Abs. 1 Punkt 1 der Baumschutzsatzung kann die Stadt Rötha auf Antrag von den Verboten der Satzung eine Ausnahmegenehmigung erteilen, wenn dies zur Errichtung, Änderung oder Erweiterung baulicher Anlagen, einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen, nach den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) im (beplanten als auch im unbeplanten) Innenbereich erforderlich ist und eine Standortänderung der baulichen Anlage aus Gründen des Gehölzschutzes nicht zumutbar wäre. Diese Voraussetzung dürfte hier gegeben sein. Die Ausnahmegenehmigungen können gemäß § 5 Abs. 3 der Baumschutzsatzung allerdings mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Die Ermittlung der Abbruch- und Freilegungskosten erfolgt unter Verwendung von *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel und Schmitz/Gerlach/Meisel: Baukosten 2024/25, 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen*. Die in obigem Fachbuch ausgewiesenen Baupreise beziehen sich auf den Preisstand II/2024. Eine Anpassung auf den Wertermittlungstichtag ist hier nicht erforderlich.

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.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
--	--



Bauteil	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
Freifläche	Beseitigung Wildwuchs und Baumbestand ¹⁰	ca. 1.000 m ²	10 €/m ²	10.000 €
<i>Zwischensumme = Preisstand II/2024</i>				10.000 €
Anpassung mittels Baupreisindex (BPI II/2024=129,4, BPI IV/2024=130,8)				x130,8/129,4
<i>vorläufige Kosten für Freilegung</i>				10.108 €
zzgl. Entsorgung von baulichen Außenanlagen ¹¹ - pauschal				+5.000 €
zzgl. Kosten für mit Nebenbestimmungen verbundenen Auflagen (z.B. Ersatzpflanzungen o.Ä.) - pauschal				+5.000 €
Umverlegung Stromversorgungsleitung ¹² - pauschal				+2.500 €
Kosten für Freilegung				22.608 €

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

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

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Beseitigung von Wildwuchs, Bäumen und baulichen Außenanlagen	-22.608 €
Summe	-22.608 €

¹⁰ Für die Beseitigung des Baumbestandes ist eine Fällantrag erforderlich, welcher im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht gestellt wurde.

¹¹ Zaunpfiler, Zaunfelder, Borde etc.

¹² Wie bereits unter Punkt 2.4.1 erwähnt, quert die Stromhausanschlussleitung für das Grundstück Gemarkung Rötha, Flurstück 435/1 (Lessingstr. 2) das Wertermittlungsgrundstück Flurstück 435/3 unterirdisch in Nord-Süd-Richtung von der Versorgungsleitung in der August-Bebel-Straße bis zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 435/1, Lessingstr. 2). Bei einer baulichen Nutzung des Grundstückes Flurstück 435/3 muss diese wahrscheinlich umverlegt, denn eine Überbauung dürfte verboten sein. Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich von der Annahme aus, dass die Kosten den Eigentümer des Grundstückes, und nicht das Versorgungsunternehmen oder den Eigentümer des Nachbargrundstückes treffen.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
--	--



8.1.12 Vergleichswert Flurstück 435/3

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 146.458 € – 22.608 €

Vergleichswert = 123.850 €

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. Flurstück 435/4 und 435/5 (Verkehrsfläche)

Für öffentlich gewidmete Verkehrsflächen ist kein Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen, da Flächen, die auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben, keinen Verkehrswert haben. Sie unterliegen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, da sie einem gemeinschaftlichen Zweck dienen und dem privaten Gewinnstreben entzogen sind (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Abschnitt V, Rz. 636).

Öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die schon vor 1945 in Anspruch genommen

Öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die schon vor 1945 in Anspruch genommen wurden, unterliegen laut Aussage der Stabsstelle Recht des Straßen- und Tiefbauamtes dem Allgemeinen Kriegsfolgengesetz. Das bereits vor dem 3. Oktober 1990 geltende Bundesrecht trat im Beitrittsgebiet nur in dem Umfang in Kraft, soweit durch den Einigungsvertrag, insbesondere dessen Anlage I, nichts anderes bestimmt wird (Artikel 8 Einigungsvertrag). Nach Anlage I Kap IV A, Sachgebiet A – Kriegsfolgenregelungen Abschnitt I Nummer 12 ist von dem Inkrafttreten des Bundesrechts das Allgemeine Kriegsfolgengesetz mit Ausnahme der §§ 1 und 2 ausgenommen. Nach den Regelungen des § 1 in Verbindung mit § 2 des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes sind Ansprüche gegenüber der Gemeinde wegen der Inanspruchnahme von Grundstücken erloschen. Aus diesem Grund ist für diese öffentlich gewidmete Verkehrsfläche kein Entschädigungswert anzusetzen.

Öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die ab dem 09.05.1945 und vor dem 03.10.1990 in Anspruch genommen

In den neuen Bundesländern gibt es hierzu eine Sonderregelung; das Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz (GrundRBerG) i. V. mit dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG) vom 26.10.2001, rückwirkend zum 01.10.2001 in Kraft getreten.

Nach § 3 Abs. 1 VerkFlBerG kann der öffentliche Nutzer vom Grundstückseigentümer den Verkauf des Grundstücks an sich verlangen, sog. Erwerbsrecht. Alternativ kann der öffentliche Nutzer nach § 3 Abs. 3 VerkFlBerG an Stelle des Verkaufs auch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verlangen.



Betroffen von dieser Regelung sind alle Flurstücke bzw. Flurstücksteile privater Eigentümer, wenn diese frühestens seit dem 09.05.1945 und vor dem 03.10.1990 für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe tatsächlich in Anspruch genommen wurden, einer Verwaltungsaufgabe noch dienen und entweder Verkehrsflächen darstellen oder für die Erfüllung einer sonstigen Verwaltungsaufgabe mit einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage bebaut worden sind.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Überwiegend geht es um öffentliche Verkehrseinrichtungen wie Straßen, Wege, Plätze u. Ä. Hier kommt es nicht selten vor, dass durch Vermessung festgestellt wird, dass z.B. die Straße eine im Privateigentum stehende Fläche beansprucht. Dies soll bereinigt werden.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Wichtig ist dies für die Fassung einer Entscheidung über den Straßenausbau, da bei fehlender Bereinigung an sich die Zustimmung auch des privaten Grundstückseigentümers einzuholen wäre. Dies ist allerdings für die Behörde wenig sinnvoll, wenn der Privateigentümer zur Entstehung seiner eigenen Beitragspflicht für den Straßenausbau zustimmen müsste. Der Ankaufspreis ist im Gesetz festgeschrieben und beträgt bei Verkehrsflächen 20 Prozent des Bodenwertes eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks. Der Mindestbetrag beträgt 0,10 Euro je m². Hinsichtlich der Höhe wurde eine absolute Grenze festgelegt, welche bei Gemeinden mit bis zu 10.000 Einwohnern 5,00 Euro, bei Gemeinden mit 10.000 bis 100.000 Einwohnern 10,00 Euro und bei größeren Gemeinden max. 15,00 Euro pro m² beträgt.

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

Im Hinblick auf den erforderlichen notariellen Vertrag ist gesetzlich festgelegt, dass der Grundstückseigentümer die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zu bewilligen hat, der Kaufpreis 1 Monat nach Eintragung der Eigentumsvormerkung fällig ist, aber der Grundstückseigentümer (Verkäufer) weder vom Vertrag zurücktreten noch Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen kann. Macht der öffentliche Nutzer von dem genannten Erwerbsrecht nicht bis zum 30.06.2007 Gebrauch, kann der Grundstückseigentümer wahlweise den Ankauf nach dem VerkFlBerG oder bei geringfügiger Flächennutzung eine entgeltliche Dienstbarkeit bestellt wird. Nach § 9 Abs. 1 VerkFlBerG kann der Grundstückseigentümer bis zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse nach diesem Gesetz von dem öffentlichen Nutzer die Zahlung eines Nutzungsentgeltes in Höhe von 8 Prozent des Betrages jährlich verlangen, der im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs als Kaufpreis nach § 5 oder § 6 zu zahlen wäre, sowie die Freistellung von den öffentlichen Lasten des Grundstücks.

Im weiteren Verlauf wird unterstellt, dass der Grundstückseigentümer den Ankauf nach dem VerkFlBerG verlangt und dass keine anderweitige Regelung, z. B. eine lange zurückliegende Inanspruchnahme, entgegensteht.

Bodenwert eines in gleicher Lage belegenen Grundstückes (hier Bodenrichtwert für baureifes Land, Stichtag 1.1.2024)		85 €/m ²
Wertansatz 20 % des Bodenrichtwertes	x	0,20
angepasster relativer Vergleichswert	=	17 €/m ²
Höchstgrenze (Stadt mit weniger als 10.000 Einwohnern)		5 €/m ²
anzusetzender Kaufpreis je m ²		5 €/m ²
bereits dem Gemeinbedarf unterlieg. Fläche	x	30 m ²
Ankaufspreis nach VerkFlBerG	=	150 €

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 91/24	Bewertungsobjekt: August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5
--	--



10. Verkehrswert

10.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

10.1.1 Flurstück 620 (Blatt 223)

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt, soll der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

Verkehrswert = Vergleichswert Flst. 620

Verkehrswert = 71.017 € ≈ 71.000 €

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

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II

Grundbuchamt	Borna		
Grundbuch von	Rötha		
Blatt	223		
am Grundstück der Gemarkung	Rötha		
Flurstück(e)	620	mit	1.000 m²
mit der Anschrift	August-Bebel-Str. 46		
	04571 Rötha		
Wertermittlungsstichtag	21.01.2025		
Qualitätsstichtag	21.01.2025		
habe ich ermittelt mit rund	71.000 €		



10.1.2 Flurstück 435/3, 435/4 und 435/5 (Blatt 1317)

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt, soll der Verkehrswert aus dem Vergleichswert des Flurstückes 435/3 und dem möglichen Ankaufspreis für die Flurstücke 435/4 und 435/5 durch den Straßenbau- lastträger ermittelt werden, der als Entschädigungswert zu verstehen.

Verkehrswert = Vergleichswert Flst. 435/3 + Ankaufspreis Flst. 435/4, 435/5

Verkehrswert = 123.850 € + 150 €

Verkehrswert = 124.000 €

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

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II

Grundbuchamt	Borna		
Grundbuch von	Rötha		
Blatt	1317		
am Grundstück der Gemarkung	Rötha		
Flurstück(e)	435/3	mit	1.118 m²
	435/4	mit	26 m²
	435/5	mit	4 m²
mit der Anschrift	August-Bebel-Straße		
	04571 Rötha		
Wertermittlungsstichtag	21.01.2025		
Qualitätsstichtag	21.01.2025		
habe ich ermittelt mit rund	124.000 €		

10.1.3 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert beträgt:

Gesamtverkehrswert = Verkehrswert Flst. 620 + Verkehrswert Flst. 435/3, 435/4 u. 435/5

Gesamtverkehrswert = 71.000 € + 124.000 €

Gesamtverkehrswert = 195.000 €



10.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

11. Sonstige vorgefundene Gegenstände

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Ich habe keine Gegenstände mit Werteeinfluss vorgefunden. Alle vorgefundenen Gegenstände in den Gebäuden, wie

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

- Küchenmöblierung
- Regale
- Regalwagen
- Aussteller
- Tisch und Stühle
- usw.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

müssen beräumt und entsorgt werden.

12. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Leipzig, den 06.03.2025

13. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- schematische Grundrisszeichnungen des Geschäftshauses auf Flst. 620 (vom Sachverständigen selbst gefertigt)
- Liegenschaftskarte nebst Zeichenerklärung



14. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



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



Flurstück 620; Haupteingang zum früheren Drogeriemarkt an der August-Bebel-Straße



Flurstück 620; Blick aus nordöstlicher Richtung auf das frühere Geschäftshaus

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **467 K 91/24**

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5



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

Flurstück 620; Blick aus östlicher Richtung von der Alten Poststraße



Flurstück 620; Nebeneingang zu den ehem. Büros im Ober- und Dachgeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **467 K 91/24**

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u. a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5



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



Flurstück 620; Gang im Erdgeschoss



Flurstück 620; Verkaufsraum im Erdgeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 62 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Flurstück 620; undichte innenliegende Dachentwässerung ...



... des über dem Verkaufsraum befindlichen Schmetterlingsdaches

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 63 -



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



Flurstück 620; Dachfläche des an der August-Bebel-Straße befindlichen Gebäudeteils ...



... mit undichter Dacheindeckung und kaputten Dachziegeln an etlichen Stellen

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 64 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Flurstück 620; Einregnungsstelle im Verkaufsraum wegen undichter Dachabdichtung



Flurstück 620; Aufenthalt/Lager im Erdgeschoss (ehem. Drogeriemarkt)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 65 -



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

Flurstück 620; Heizung/Lager im Erdgeschoss (ehem. Drogeriemarkt)



Flurstück 620; WC im Erdgeschoss (ehem. Drogeriemarkt)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **467 K 91/24**

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u. a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5



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

Flurstück 620; Treppenhaus im Obergeschoss (nasse Außenwand infolge unzureichender Abdichtung)



Flurstück 620; Raum 2 im Obergeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 67 -



Flurstück 620; Küche im Obergeschoss mit dunkel verfärbter Decke infolge Einregnung



Flurstück 620; WC im Obergeschoss

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.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 68 -



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



Flurstück 620; Raum 3 im Obergeschoss mit feuchtem Deckenbereich (Pfeil) ...



... infolge offenstehender Dachluke

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 69 -



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



Flurstück 620; Raum 5 im Obergeschoss mit dunkel verfärbter Decke ...



... infolge undichter Dacheindeckung

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 70 -



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



Flurstück 620; Raum 1 im Dachgeschoss mit dunkel verfärbten Deckenbereichen



Flurstück 620; Dachboden mit Pfützenbildung und dunkel verfärbter Dachschalung

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 71 -



Flurstück 620; Teilunterkellerung



Flurstück 620; stehendes Wasser im Kellerbereich

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.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 72 -



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.

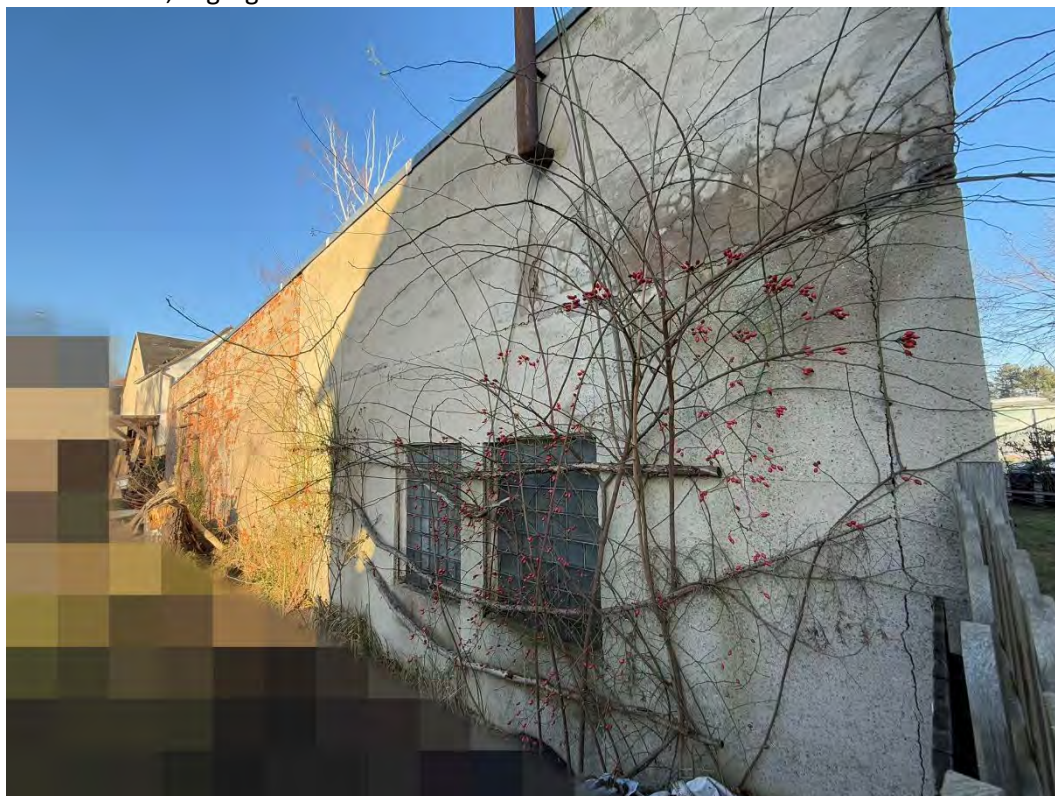
E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Flurstück 620; Lagergebäude



Flurstück 620; Rückseite des Lagergebäudes

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **467 K 91/24**

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u. a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 73 -



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



Flurstück 620; Autogarage



wie zuvor

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 91/24

Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

Seite
- 74 -



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



unbebautes Grundstück (Flurstück 435/3); Blick von der Lessingstraße



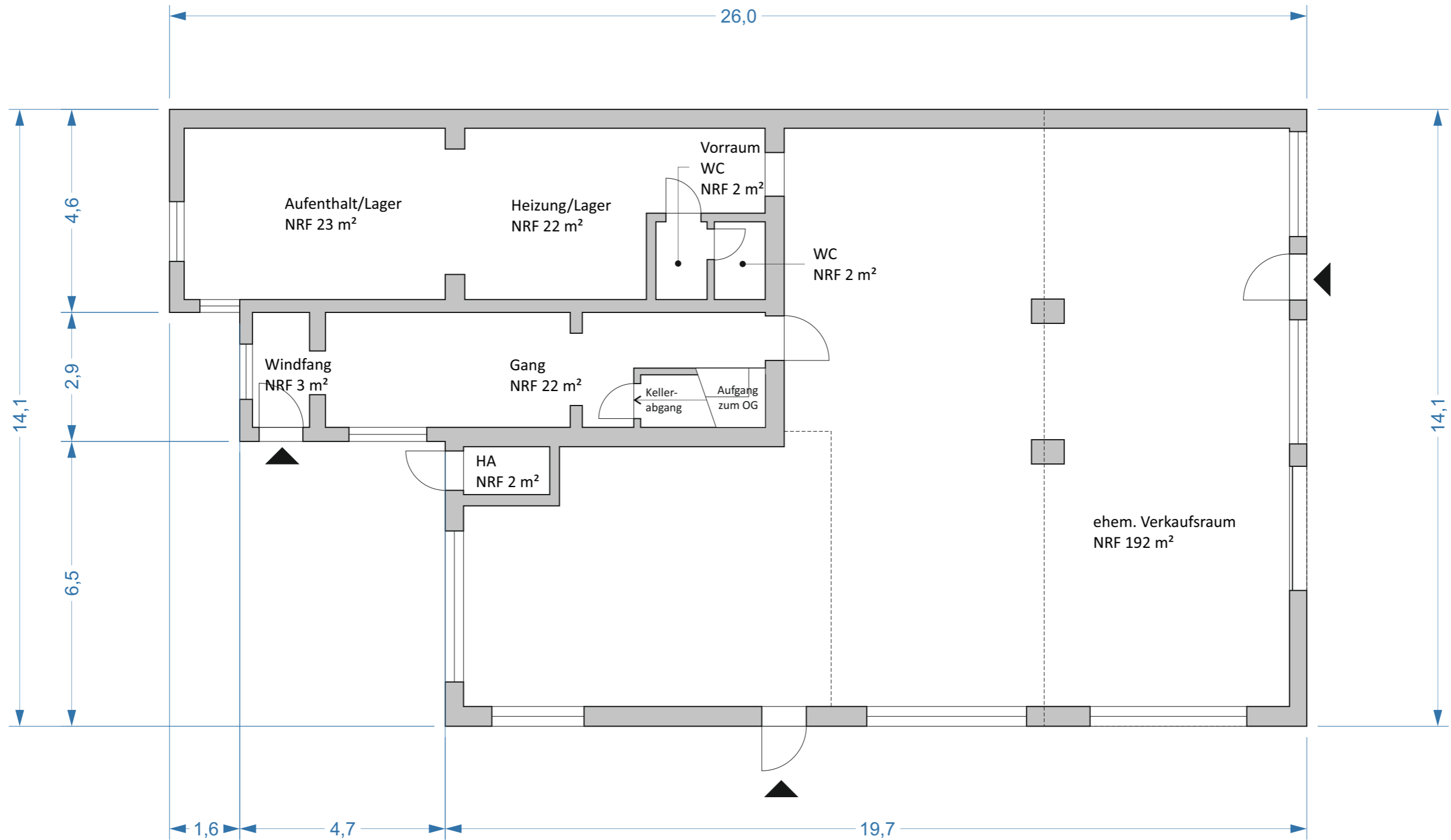
unbebautes Grundstück (Flurstück 435/3); Blick von der August-Bebel-Straße

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **467 K 91/24**


Bewertungsobjekt:

August-Bebel-Str. 46 (u.a.), 04571 Rötha
Gemarkung Rötha, Flst. 620, 435/3, 435/4 und 435/5

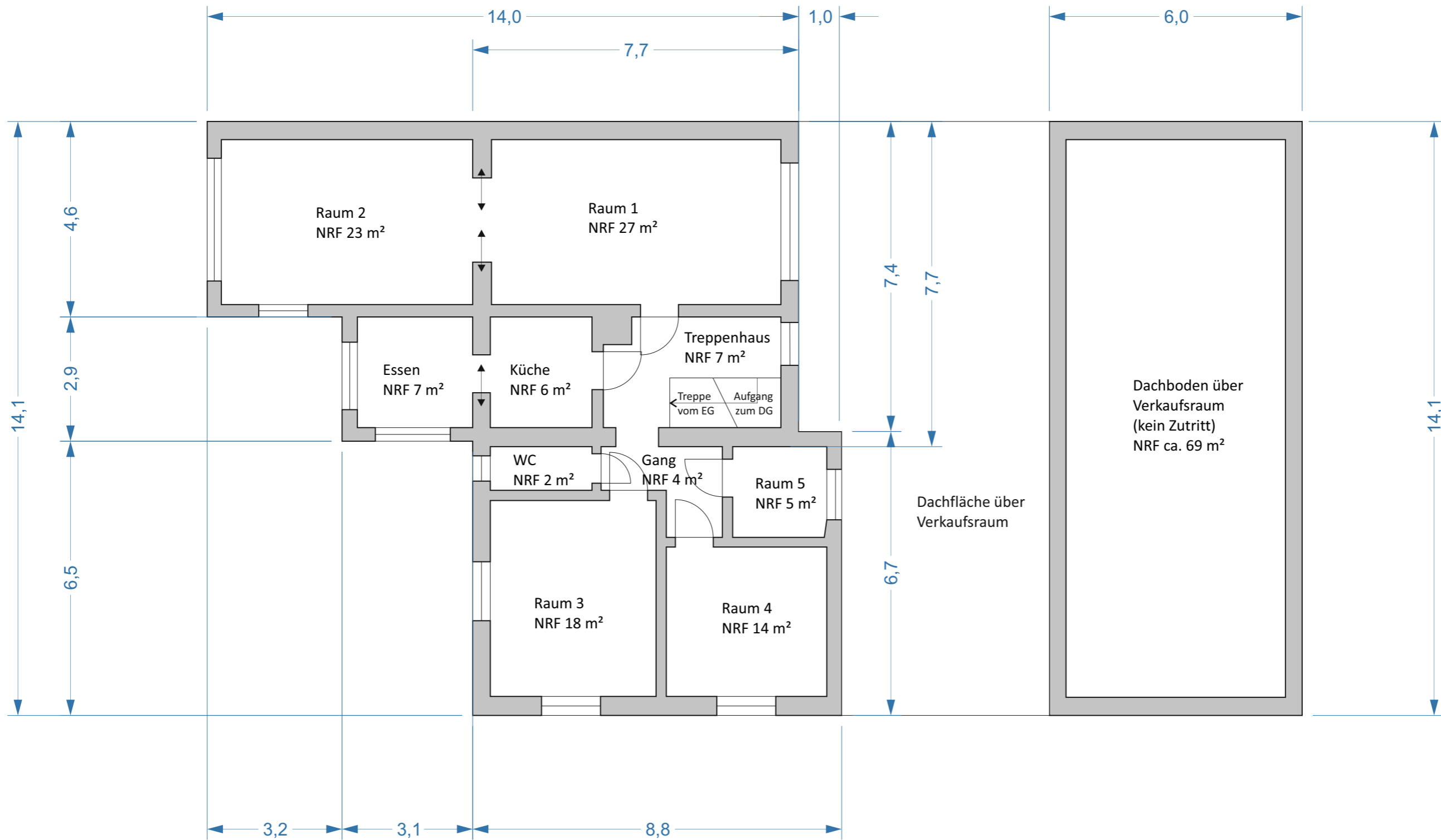


Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
 Rico Palmer, Dipl.-Ing.
 Aufmaßdatum: -
 Zeichnungsdatum: 04.03.2025
 Zeichnungsformat: DIN A3
 Maßstab: 1:100

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

Schematischer Grundriss EG

 August-Bebel-Str. 46
 04571 Rötha

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand von vorliegenden Zeichnungsfragmenten erstellt. Alle Maßangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen. Es handelt sich im Wesentlichen um übernommene Maße oder um Schätzungen. Es erfolgte kein Aufmaß!



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
 Rico Palmer, Dipl.-Ing.
 Aufmaßdatum: -
 Zeichnungsdatum: 04.03.2025
 Zeichnungsformat: DIN A3
 Maßstab: 1:100

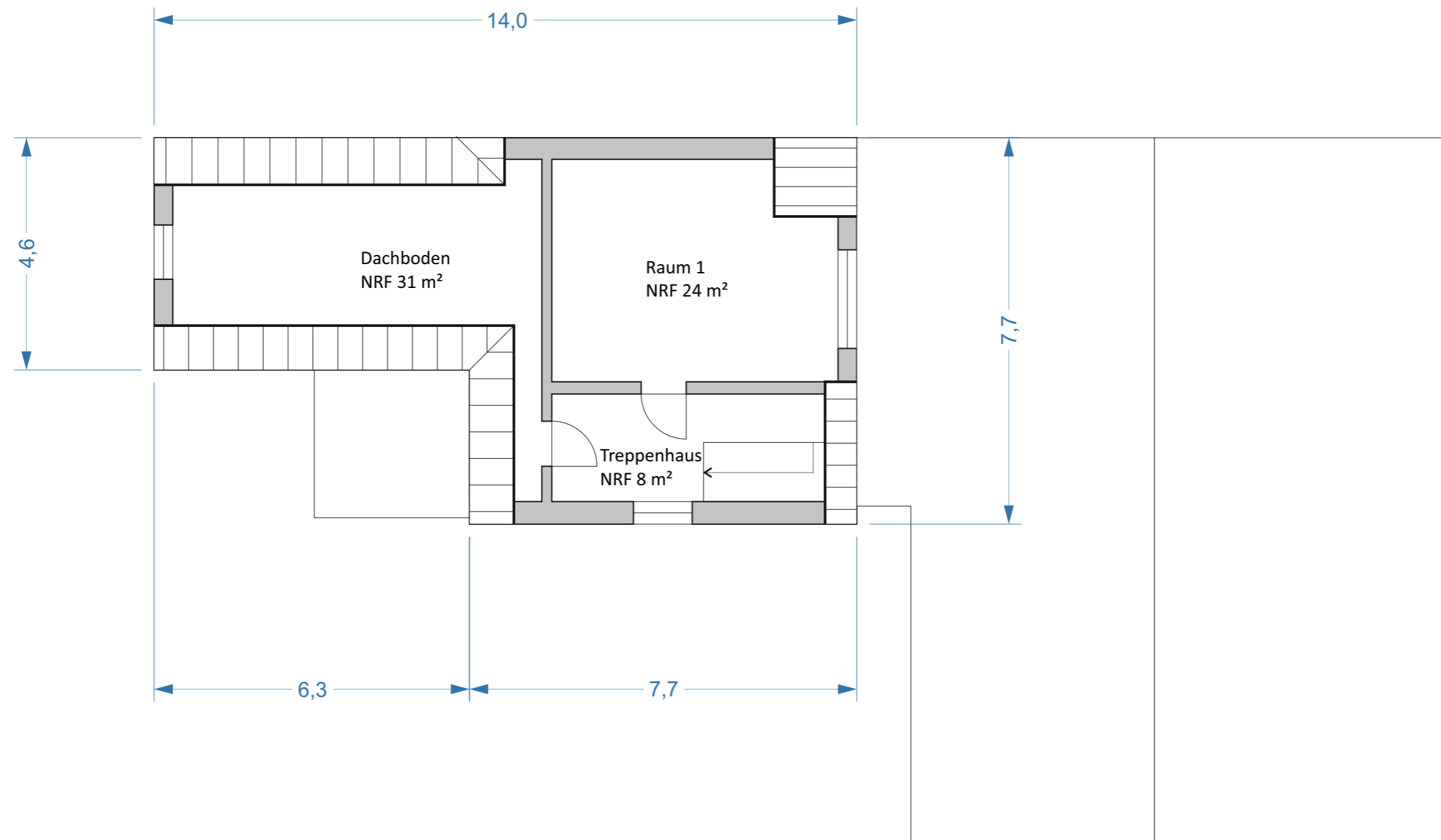
Maßangaben in m
 NRF ... Nettoraumfläche nach DIN 277
 liRH ... lichte Raumhöhe
 GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (1,2) WoFIV
 GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (3) WoFIV
 WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



Schematischer Grundriss OG


August-Bebel-Str. 46
 04571 Rötha

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand von vorliegenden Zeichnungsfragmenten erstellt. Alle Maßangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen. Es handelt sich im Wesentlichen um übernommene Maße oder um Schätzungen. Es erfolgte kein Aufmaß!



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
 Rico Palmer, Dipl.-Ing.
 Aufmaßdatum: -
 Zeichnungsdatum: 04.03.2025
 Zeichnungsformat: DIN A3
 Maßstab: 1:100

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

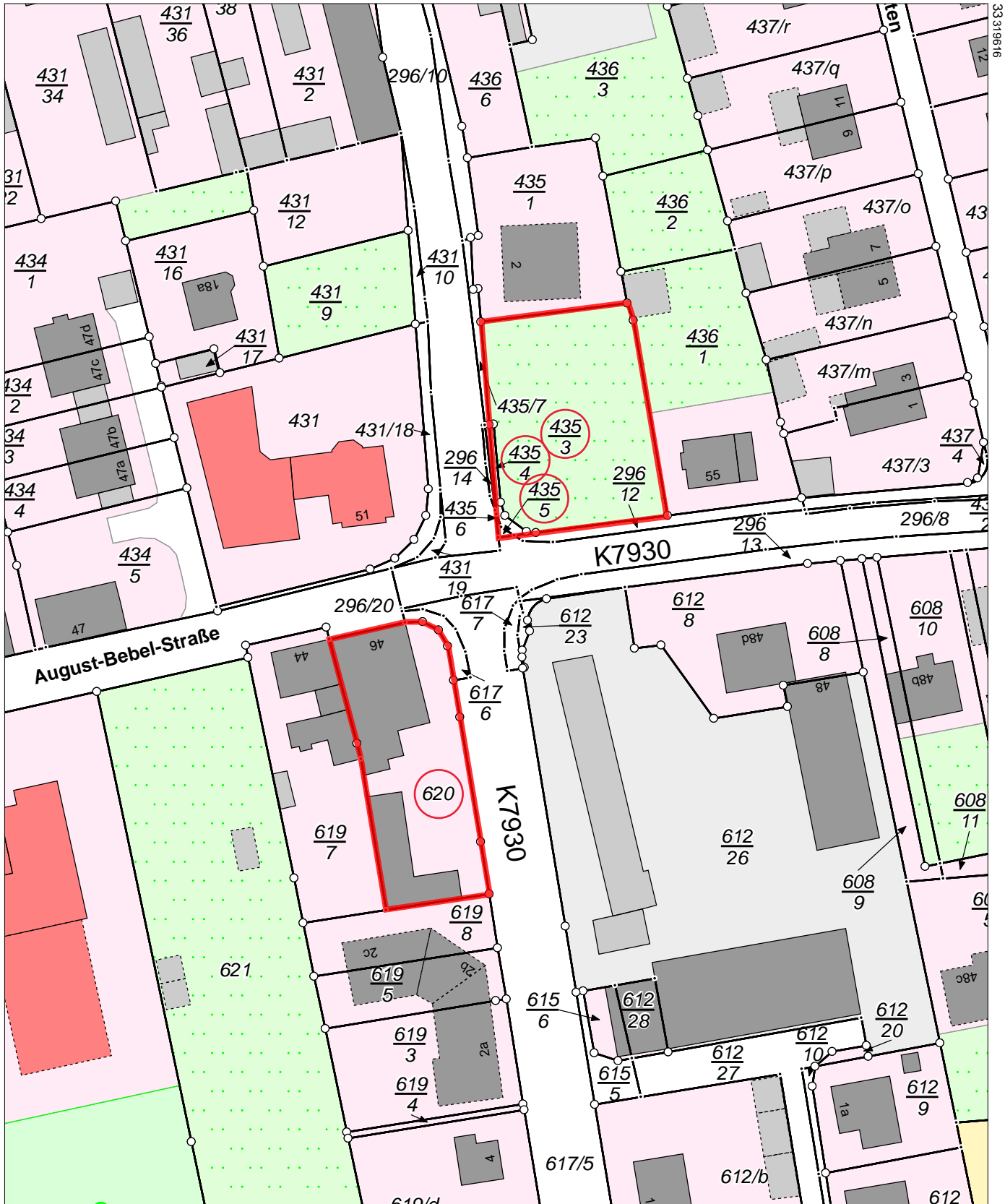
Schematischer Grundriss DG

 August-Bebel-Str. 46
 04571 Rötha

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand von vorliegenden Zeichnungsfragmenten erstellt. Alle Maßangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen. Es handelt sich im Wesentlichen um übernommene Maße oder um Schätzungen. Es erfolgte kein Aufmaß!



Flurstück: 435/3
Gemarkung: Rötha (1915)

Gemeinde: Stadt Rötha
Kreis: Landkreis Leipzig



5675012

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: Landkreis Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna

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