

Sachverständigenbüro Hörrmann

Inhaber Roy La Salvia

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

Sachverständigenbüro Hörrmann: Lindenstraße 15, 06749 Bitterfeld-Wolfen, Tel.: 03493 43111, Fax: 43145
Zweigniederlassung Leipzig: Egelstraße 8 B, 04103 Leipzig, Tel.: 0341 21559980, Fax: 21559981

Leipzig, 19.08.2025
Gutachten-Nr.: H/3553/24
3+1 Ausfertigungen
+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

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



unbebautes Grundstück (als Gesamtgrundstück baureifes Land)
Torgauer Straße 53
04318 Leipzig OT Schönefeld-Ost

Grundbuch von Sellerhausen (Grundbuchamt Leipzig), Blatt 2568
- BV Nr. 1: Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 299/c zu 380 m²
- BV Nr. 2: Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 299/1 zu 1.489 m²
- BV Nr. 3: Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 299/3 zu 365 m²
- BV Nr. 4: Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 411/9 zu 1.272 m²
mithin zur Gesamtgröße von 3.506 m²

Amtsgericht Leipzig, Geschäfts-Nr.: 457 K 150/24

Wertermittlungsstichtag: 07.05.2025

Verkehrswert_{fiktiv unbelastet} **BV Nr. 1: 160.000 €**

Verkehrswert_{fiktiv unbelastet} **BV Nr. 2: 855.000 €**

Verkehrswert_{fiktiv unbelastet} **BV Nr. 3: 155.000 €**

Verkehrswert_{fiktiv unbelastet} **BV Nr. 4: 670.000 €**

Gesamtverkehrswert_{fiktiv unbelastet} **als Einheit: 1.840.000 €**

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

Roy La Salvia

Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung

von der IK Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“



Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

• **Kurzbeschreibung**

Im vorliegenden Fall kann unter Verweis auf Ziffer 1.4 – *zu den Verkehrswerten* lediglich eine überschlägige Schätzung der Verkehrswerte, auf der Grundlage einer äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zu den Grundstücken, erfolgen. Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt somit ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Unterlagen und Auskünften abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Sellerhausen (Grundbuchamt Leipzig), Blatt 2568
 - BV Nr. 1: Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 299/c, Größe 380 m²
 - BV Nr. 2: Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 299/1, Größe 1.489 m²
 - BV Nr. 3: Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 299/3, Größe 365 m²
 - BV Nr. 4: Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 411/9, Größe 1.272 m²
- Objektart: unbebautes Grundstück (als Gesamtgrundstück baureifes Land)
- Lage: Torgauer Straße 53 in 04318 Leipzig OT Schönefeld-Ost; innerstädtisch, nordöstlich vom Stadtzentrum im Ortsteil Schönefeld-Ost des Stadtbezirkes Nordost von Leipzig belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, S-Bahn) und die örtlichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung; gemäß aktuellem Leipziger Mietspiegel einfache Wohnlage und Einschätzung als sog. 2b-Geschäftslage
- Bebauung: keine Bebauung auf dem Grundstück
- Erschließung: Anliegerstraße „Torgauer Straße“ (an BV Nrn. 1, 3 und 4 direkt angrenzend) als Hauptverkehrsstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, beidseitig Fahrradwege mit Befestigungen aus Schwarzdecke, zwei Tramgleise mit Haltestelle im Grundstücksbereich, Straßenbeleuchtung; im Grundstücksbereich keine Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße (Straßenbahnhaltestelle, Unterführung), auf dem befahrbaren Gesamtgrundstück (Zufahrt im Bereich von BV Nr. 1) sind entsprechend nutzbare/herstellbare Flächen in hinreichendem Umfang anzunehmen; Versorgungsmedien: Elektroenergie (an/auf BV Nrn. 1, 3 und 4), Erdgas (auf BV Nr. 2), Telekommunikation, Trinkwasser (auf BV Nr. 4); für Schmutzwasser und Fäkalien Mischwasserkanal in der „Torgauer Straße“ sowie Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation nicht gestattet (eine dezentrale Lösung soll angestrebt werden)
- Nutzung: das Gesamtgrundstück ist vermutlich seit vielen Jahren vollständig ungenutzt bzw. brach liegend

- **Zusammenstellung der wesentlichen Werte** (fiktiv unbelastet und üblich gerundet; vgl. Ziffern 6-10)

	BV Nr. 1	BV Nr. 2	BV Nr. 3	BV Nr. 4	als Einheit
- Bodenwerte:	160.000 €	855.000 €	155.000 €	670.000 €	1.840.000 €
- Vergleichswerte:	160.000 €	855.000 €	155.000 €	670.000 €	1.840.000 €
- Verkehrswerte:	160.000 €	855.000 €	155.000 €	670.000 €	1.840.000 €
- Werteinfluss Lasten etc.:	-250 €	-250 €	-250 €	-250 €	-1.000 €
- Zeitwert Zubehör usw.:	-----	-----	-----	-----	-----

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	3
Anlagenverzeichnis	4
1 Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	5
1.2 Inaugenscheinnahme	5
1.3 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag.....	5
1.4 Besonderheiten	5
2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	7
2.2 Rechte	8
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	8
2.4 Baulasten	9
2.5 Bauplanungsrecht	9
2.6 Bauordnungsrecht.....	10
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	11
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand.....	12
2.9 Entwicklungszustand	12
2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes.....	12
2.11 Mieter/Pächter/Nutzer	13
2.12 Grundstücksverwaltung	13
3 Grundstücksbeschreibung.....	13
3.1 Lage und Lagebeurteilung	13
3.2 Beschaffenheit	16
3.3 Art der baulichen Nutzung	16
3.4 Maß der baulichen Nutzung	17

4	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	17
4.1	Grundstücksbebauung	17
4.2	Außen- und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung	18
5.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	18
5.2	Wertermittlungsgrundlagen	18
5.3	Wertermittlungsverfahren.....	19
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall	19
6	Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück i.A.a. §§ 40–45 ImmoWertV.....	20
7	Vergleichswertermittlung für das Gesamtgrundstück i.A.a. §§ 24–26 ImmoWertV...	21
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte.....	22
8.1	Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der vier Grundstücke.....	22
8.2	Einzelverkehrswerte für die vier Grundstücke	23
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	24
10	Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum	25
11	Verkehrswert (Marktwert).....	26
	Urheberschutz.....	26
	Ausfertigung	27
	Beigezogene Unterlagen.....	27
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	27

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
- Fotodokumentation mit 2 Fotos	1
- Auszug aus der Liegenschaftskarte	2

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

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

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren soll ein schriftliches Verkehrswertgutachten, für die auf dem Deckblatt näher bezeichneten, Wertermittlungsobjekte erstattet werden.

1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 07.05.2025 ermittelt.

Von Seiten der Gläubigerinnen erfolgte keine Teilnahme an der Inaugenscheinnahme.

Trotz ordnungsgemäßer Ladung zum Termin der Inaugenscheinnahme wurde von Seiten der Grundstückseigentümerin niemand angetroffen, so dass die Grundstücke nur von umliegenden Grundstücken aus eingeschränkt besichtigt werden konnten.

Der schriftlichen Aufforderung zur Abstimmung eines zweiten Termins, bei dem der für eine detaillierte Inaugenscheinnahme erforderliche Zutritt zu den Grundstücken ermöglicht wird, kam die Eigentümerin nicht nach, so dass die Gutachtenerstattung nunmehr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die einsehbaren örtlichen Gegebenheiten wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahme unter Mitwirkung des Erfüllungsgehilfen Herrn Hubert Hammer – soweit möglich – per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert. Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Baustoff- und Altlastenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Anlagen nicht durchgeführt wurden.

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

1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der 07.05.2025 als Tag der äußeren Inaugenscheinnahme entspricht dem Wertermittlungstichtag (WST). Dieser ist identisch mit dem Qualitätstichtag.

1.4 Besonderheiten

• zu ggf. erforderlichen Einschätzungen und Beurteilungen

Zur sachgerechten Gutachtenerstattung sind ggf. Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich, die durch einen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht erfolgen können, da juristische Feststellungen und Entscheidungen nicht in dessen Fachgebiet fallen. Demnach erfolgen die wertrelevanten Beurteilungen auf der Grundlage sachgerechter Annahmen, die zumindest aus der Sicht eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung als plausibel und nachvollziehbar angesehen werden.

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

• zu den Wertermittlungen

Gemäß Sachverständigenbestellungsbeschluss erstreckt sich der Gutachtauftrag auf insgesamt vier Grundstücke, die im Grundbuch von Sellerhausen Blatt 2568 jeweils unter separaten laufenden Nummern im Bestandsverzeichnis gebucht sind und wofür ein Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet wurde (vgl. Ziffer 2.1). Auftragsgemäß erfolgt eine **zusammengefasste Gutachtenerstattung für die vier Wertermittlungsobjekte**.

In Ansehung der separaten Buchung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes werden zur Unterscheidung die folgenden Bezeichnungen verwandt:

- BV Nr. 1 für das unbebaute Grundstück Grundbuch von Sellerhausen Blatt 2568, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 299/c zur Größe von 380 m²
- BV Nr. 2 für das unbebaute Grundstück Grundbuch von Sellerhausen Blatt 2568, lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 299/1 zur Größe von 1.489 m²
- BV Nr. 3 für das unbebaute Grundstück Grundbuch von Sellerhausen Blatt 2568, lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 299/3 zur Größe von 365 m²
- BV Nr. 4 für das unbebaute Grundstück Grundbuch von Sellerhausen Blatt 2568, lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 411/9 zur Größe von 1.272 m²

Auftragsbedingt werden hierfür folgende Verkehrswerte abgeleitet:

- Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der vier Grundstücke
- jeweils Einzelverkehrswert für die vier Grundstücke

Ausgehend von den objektspezifischen Gegebenheiten erfolgt zunächst die Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit der vier Grundstücke (vgl. Ziffer 8.1). Aus den Zwischenergebnissen erfolgt dann die Ableitung der jeweiligen Einzelverkehrswerte, unter Würdigung der Besonderheiten, die sich aus der Einzelbetrachtung ergeben (vgl. Ziffer 8.2).

Falls nicht ausdrücklich anders angegeben, beziehen sich demzufolge auch die nachfolgenden Ausführungen, jeweils auf die vier Wertermittlungsobjekte gleichermaßen.

• zu den Verkehrswerten

Durch die Grundstückseigentümerin wurde der Zutritt zu den Grundstücken nicht ermöglicht (vgl. Ziffer 1.2), so dass diese nur von umliegenden Grundstücken aus besichtigt werden konnten. Durch die Eigentümerin wurden auch keine Unterlagen bzw. Auskünfte beigebracht und den Gläubigerinnen liegen auch keine grundstücksbezogenen Unterlagen vor.

Die Wertermittlungen erfolgen nunmehr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme unter Ansatz sachgerechter Annahmen und Risikobeurteilungen, insbesondere auf der Grundlage der eingeholten bzw. erhaltenen Auskünfte und Unterlagen.

Ausgehend von diesen hier wesentlichen Einschränkungen, verbleiben unter Abwägung der sehr wenigen selbst erheb- bzw. prüfbar Anknüpfungstatsachen für die abschließende **Ausweisung der Verkehrswerte nur Schätzungen** nach dem äußeren Augenschein unter Hinzuziehung der extern erhaltenen Daten, Unterlagen und sonstigen Angaben, hier jedoch letztlich

auch aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen (unabhängig von dem nachfolgend üblicherweise verwendeten Begriff „Wertermittlung“).

Aufgrund der erheblichen Anzahl von Annahmen in den angewandten Wertermittlungsalgorithmen kann von mir eine übliche Nachvollziehbarkeit der ermittelten Werte nicht zugesichert werden. Maßgebend hierfür ist, dass eine detaillierte Erhebung bzw. Überprüfung der notwendigen Anknüpfungstatsachen nicht möglich war.

Für den Fall, dass mir nachträglich ein vollumfänglicher Zutritt zu den Grundstücken zugesichert wird, bin ich auf Weisung des Zwangsversteigerungsgerichtes gern bereit eine entgeltliche Weiterung dieses Gutachtens auf der Grundlage einer detaillierten Inaugenscheinnahme vorzunehmen.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Um den Inhalt dieses Gutachtens nicht zu überfrachten, erfolgt lediglich eine verkürzte und sinngemäße Wiedergabe der maßgeblichen Eintragungen aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 12.12.2024. Im Zwangsversteigerungstermin liegt dann der aktuelle Grundbuchauszug vor.

• Deckblatt

Amtsgericht/ Grundbuchamt: Leipzig
Grundbuch von: Sellerhausen
Blatt: 2568

• Bestandsverzeichnis

<i>lfd. Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Wirtschaftsart und Lage</i>	<i>Größe</i>
1	Sellerhausen	299/c	Torgauer Straße 53 Gebäude- und Freifläche	380 m ²
2	Sellerhausen	299/1	Torgauer Straße 53 Gebäude- und Freifläche	1.489 m ²
3	Sellerhausen	299/3	Torgauer Straße 53 Gebäude- und Freifläche	365 m ²
4	Sellerhausen	411/9	Torgauer Straße 53 Gebäude- und Freifläche	1.272 m ²

• Erste Abteilung: Eigentümer

Wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht wiedergegeben.

• Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

- lfd. Nr. 1, bzgl. BV Nrn. 1, 2, 3, 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht - Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen - gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber - auf den Belastungsgegenstand erfolgen sowie Erhaltungs- und Ergänzungs-

baumaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung - insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen) für [...]; gemäß Bewilligung vom 04.04.2017 in der Fassung des Nachtrags vom 06.09.2018 (Notar [...] in Leipzig, UR-Nrn. S 856/2017 und S 1976/2018); im Rang vor Abt. III Nr. 1 eingetragen am 12.03.2019.

- lfd. Nr. 3, bzgl. BV Nrn. 1, 2, 3, 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 150/24); eingetragen am 13.08.2024.

• Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht wiedergegeben.

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

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

2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte

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

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

- Abt. II/1: Immissionsduldungsrecht: separat zu beurteilender Werteeinfluss
- Abt. II/3: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteeinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- BV Nr. 1:

- die Eigentümerin unterirdischer Elektrokabel für Mittelspannung im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze

- BV Nr. 2:

- die Eigentümerin einer unterirdischen Niederdruckerdgasleitung im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze (zum WST außer Betrieb)

- BV Nr. 3:

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

- BV Nr. 4:

- die Eigentümerin unterirdischer Elektrokabel für Mittelspannung, unterirdischer Bauwerke zur Stromversorgung (vermutlich Kabeltröge) sowie Trinkwasserleitung im südöstlichen Grundstücksbereich bzw. im Bereich der gesamten nordöstlichen Grundstücksgrenze

Trotz fehlender dinglicher Sicherungen (vgl. Ziffer 2.1) haben die Eigentümer der Kabel, Leitungen und weiteren Anlagen m. E. einen Anspruch auf Mitnutzung der Grundstücke BV Nrn. 1, 2 und 4 gemäß § 12 Niederspannungsanschlussverordnung, § 12 Niederdruckanschlussverordnung bzw. § 8 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser, da diese über diese Leitungen/Anlagen ebenfalls versorgt werden können.

In Ansehung der Lagen und der vermutlich noch geringen Umfänge der in Anspruch genommenen Teilflächen sowie m. E. ggf. nicht auszuschließenden Leitungs- bzw. Anlagenverlegungen gemäß den vorstehenden Vorschriften, ist hieraus objektiv noch kein gesondert zu berücksichtigender Werteeinfluss festzustellen.

2.4 Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

Baulastenblätter Nrn. 12111, 12112, 12.113 und 12114, jeweils S. 1, lfd. Nr. 1:

wechselseitige Vereinigungsbaulast für die vier Wertermittlungsgrundstücke Flurstücke 299/1 (BV Nr. 2), 299/3 (BV Nr. 3), 299/c (BV Nr. 1) und 411/9 (BV Nr. 4)

- Ausgehend von der wechselseitigen Wirkung einer Vereinigungsbaulast für die betroffenen Flurstücke ist für die vier Wertermittlungsobjekte noch kein maßgeblicher Nach- bzw. Vorteil erkennbar (für die Einzelgrundstücke und das Gesamtgrundstück) und mithin ein Werteeinfluss aus den Vereinigungsbaulasten objektiv noch nicht zu begründen.

2.5 Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

- innerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (hier: Grünfläche, Dauerkleingärten nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB / Sonstige Gärten)
- BV Nrn. 1, 2 und 3 jeweils vollständig im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 261 „Torgauer Straße, südlich des Bahn bogens - Nutzungsarten“, der die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen regelt (Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Hauptsortimenten),¹ woraus für die vorliegende Wertermittlung noch keine gesonderte Berücksichtigung angezeigt ist
- BV Nr. 4 nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans
- somit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) i. V. m. dem o. g. einfachen Bebauungsplan für die Grundstücke BV Nrn. 1, 2 und 3, wobei die Eigenart der näheren Umgebung keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO genannten Baugebiete ent-

¹ Bebauungsplan mit Begründung und Liste der betroffenen Hauptsortimenten im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/buergerbeteiligung-und-planinformation/bebauungsplaene/detail/projekt/bebauungsplan-nr-261-torgauer-strasse-suedlich-des-bahnbogens-nutzungsarten>

- spricht, mithin handelte es sich um eine Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach sich Art und Maß der baulichen Nutzung beurteilen
- ortsübliche, mithin nicht gesondert zu berücksichtigende Lage im Geltungsbereich einer Stellplatzsatzung
 - Grundstücke nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Satzungen (z. B. Sanierungssatzung bzw. Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung), einer Wärmeplanung, eines Überschwemmungsgebietes, eines Trinkwasserschutzgebietes, eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs sowie eines Bodenordnungsverfahrens belegen
 - Berührung denkmalrechtlicher Belange allenfalls aufgrund der Lage in einem archäologischen Relevanzgebiet mit noch ortsüblichen Einschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes (auch aufgrund der Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für eine Neubebauung bzw. Erdarbeiten)
 - Berührung naturschutzrechtlicher Belange² allenfalls aufgrund der Lage im Geltungsbereich einer Baumschutzsatzung und ggf. zu beachtender Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für den Fall des Vorkommens besonders geschützter Tiere mit nach äußerem Anschein vermutlich insgesamt noch ortsüblichen bzw. noch nicht unüblichen Einschränkungen hinsichtlich des Naturschutzes (Bestandteil der vorliegenden Baugenehmigung (vgl. Ziffer 2.6) ist beispielsweise die Aufhebung des Baumschutzes von drei Bäumen i. V. m. Ersatzpflanzungen von fünf Bäumen)

2.6 Bauordnungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung zum WST kann ausschließlich durch die zuständige Baubehörde erfolgen. Gemäß Auskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig ergeben sich Beschränkungen der Bebaubarkeit insbesondere aus den Vorschriften des Bauplanungsrechtes (insbesondere §§ 30, 34 BauGB), den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Sächsische Bauordnung) und den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV), da der Abstand der Wertermittlungsobjekte zu einem Chemiebetrieb bei ca. 200 m liegt, so dass sogenannte schutzwürdige Nutzungen auf den Wertermittlungsobjekten nicht bzw. nur nach vorheriger Bauleitplanung bzw. Einzelfallprüfung untergebracht werden dürfen.³

Durch die Eigentümerin wurden keine Bauakten beigebracht und den Gläubigerinnen sowie dem Bauaktenarchiv der Stadt Leipzig liegen keine grundstücksbezogenen Bauakten vor. Eine Einsichtnahme in die Bauakten beim Stadtarchiv der Stadt Leipzig war entbehrlich, da diese lediglich eine Laufzeit von 10/1894 bis 03/1940 haben und die zugehörigen Wohnhäuser nach Angaben des Bauaktenarchivs sowie dem äußeren Anschein nicht mehr vorzufinden sind.

Die zugehörigen Bauakten beim Bauordnungsamt der Stadt Leipzig wurden am 20.05.2025 eingesehen, wobei insbesondere alle vier Wertermittlungsgrundstücke umfassende Unterlagen zum Vorhaben „Neubau mit 49 WE für betreutes Wohnen mit ambulanter Tagespflege, Friseursalon sowie Cafe im Erdgeschoss und Tiefgarage für 23 Plätze“ (AZ: 63-2020-015345-SB-63.40-SGR) mit Baugenehmigung und Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen)

² Vgl. z.B. Bundesamt für Naturschutz im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

³ Maßgeblich ist hier der von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) herausgegebene KAS-18-Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://www.kas-bmu.de/nachricht/kas-18.html>

vom 10.09.2021 und Verlängerung der Geltungsdauer bis zum 10.09.2026 vom 04.10.2024 (AZ: 63-2024-010258-SB-63.31-SGR) festgestellt wurden.

Nach äußerem Anschein wurde die Realisierung des genehmigten Bauvorhabens zum WST noch nicht begonnen.

Vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig bestehen zum WST keine weitergehenden baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen und sind m. E. nach äußerem Anschein auch nicht zu erwarten.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörde, der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger und eigener Beurteilung:

- als Gesamtgrundstück ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die öffentliche Verkehrsfläche (Anliegerstraße) „Torgauer Straße“, wobei auch die Einzelgrundstücke BV Nrn. 1, 3 und 4 direkt an die Straße angrenzen, nicht jedoch das Einzelgrundstück BV Nr. 2 (vgl. Anlage)
- Anliegerstraße: „Torgauer Straße“ als Hauptverkehrsstraße mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster, beidseitig Fahrradwege mit Befestigungen aus Schwarzdecke, zwei Tramgleise mit Haltestelle im Grundstücksbereich, Straßenbeleuchtung
- Versorgung:
 - Elektroenergie: Versorgungsleitung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen von BV Nrn. 1, 3 und 4 mit Grundstücksanschluss auf BV Nr. 4
 - Erdgas: Versorgungsleitung in der „Torgauer Straße“ (jenseitige Straßenseite) mit Grundstücksanschluss auf BV Nr. 2 (Leitungsführung über das Nachbarflurstück 299/2)
 - Fernwärme: kein Leitungsnetz im Grundstücksbereich
 - Telekommunikation: vermutlich Versorgungsleitung in der „Torgauer Straße“, so dass eine entsprechende Versorgung(smöglichkeit) anzunehmen ist
 - Trinkwasser: Versorgungsleitung in der „Torgauer Straße“ (jenseitige Straßenseite) mit Grundstücksanschluss auf BV Nr. 4; keine Eintragung im Fachinformationssystem „Wasserrechtlicher Vollzug“ („Wasserbuch“) mithin aktuell keine eingetragene Grundwasserentnahmestelle auf dem Grundstück
- Entsorgung: für Schmutzwasser und Fäkalien Mischwasserkanal in der „Torgauer Straße“ (jenseitige Straßenseite; endet von Südwesten kommend auf Höhe von BV Nr. 3), zum WST ist ein Grundstücksanschluss nicht erkennbar; gemäß vorliegender Unterlagen zur bestehenden Baugenehmigung (vgl. Ziffer 2.6) ist die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation nicht gestattet, mithin soll eine dezentrale Lösung angestrebt werden (Versickerung, Niederschlagswasserbewirtschaftung); keine Eintragung im Fachinformationssystem „Wasserrechtlicher Voll-

zug“ („Wasserbuch“), mithin aktuell keine Erlaubnis zur Einleitung von (ggf. vorbehandeltem) häuslichem Abwasser bzw. Niederschlagswasser in das Grundwasser

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

- keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB
- keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 27 SächsKAG
- für die teilweise noch erforderliche Herstellung der Anschlüsse des Grundstückes an die Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsmedien (vgl. Ziffer 2.7) sind noch Kosten zu erwarten (z. B. als Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungen, Herstellungsbeiträge), was im Rahmen der Bodenwertermittlungen (vgl. Ziffern 6, 8.2) zu berücksichtigen ist
- weitere offene bzw. zu erwartende Abgaben wurden nicht bekannt

2.9 Entwicklungszustand

• Gesamtgrundstück

Bei dem nach äußerem Anschein unbebauten Gesamtgrundstück handelt es sich um baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV, für das aufgrund der Form, Größe, Abmessungen und Erschließungssituation eine bauliche Nutzung mit einer ortsüblichen Hauptbebauung mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann, zumal zum WST eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt (vgl. Ziffer 2.6).

• Einzelgrundstücke BV Nrn. 1, 3, 4

Es handelt sich bei den nach äußerem Anschein unbebauten Einzelgrundstücken BV Nrn. 1, 3 und 4 um baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV, für die aufgrund der Formen, Größen, Abmessungen und Erschließungssituationen bauliche Nutzungen mit ortsüblichen Hauptbebauungen mit hinreichender Sicherheit angenommen werden können.

• Einzelgrundstück BV Nr. 2

Es handelt sich bei dem nach äußerem Anschein unbebauten Einzelgrundstück BV Nr. 2 um Rohbauland i. S. d. § 3 Abs. 3 ImmoWertV, das nach §§ 30, 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt ist (auch aufgrund der vorliegenden Baugenehmigung), dessen Erschließung als Einzelgrundstück aber noch nicht hinreichend gesichert ist (hinterliegende Lage, nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzend).

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

Gemäß vorliegender Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

- Die Grundstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert, so dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Amtes für Umweltschutz davon ausgegangen werden kann, dass altlastverdächtige Flächen nicht vorliegen.
- Nach äußerem Anschein besteht auch kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen.

Daher ist für die Wertermittlungen von einem unbelasteten Zustand des Grund und Bodens bzw. von Altlastenfreiheit auszugehen, wofür ohne weitergehende Untersuchung, die jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist, keine Gewähr übernommen werden kann.

2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

Nach äußerem Anschein, da durch die Grundstückseigentümerin keine Auskünfte erteilt wurden und den Gläubigerinnen keine Informationen zu Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen vorliegen:

- Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt und sind nach äußerem Anschein auch nicht zu vermuten
- das Gesamtgrundstück ist vermutlich seit vielen Jahren vollständig ungenutzt bzw. brach liegend, mithin ist auf dem Grundstück die Führung eines Gewerbebetriebes auch nicht anzunehmen

2.12 Grundstücksverwaltung

Eine externe Grundstücksverwaltung wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

- Bundesland: Sachsen
- Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig
- Stadt/ Gemeinde: Stadt Leipzig
- Einwohner: ca. 608.000; für die Stadt bis 2040 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung⁴ auf ca. 638.000 Einwohner (untere Berechnungsvariante) bzw. auf ca. 672.000 Einwohner (obere Berechnungsvariante)
- Arbeitslosenquote: in 04/2025: in der Stadt Leipzig 8,6 %, in den angrenzenden Landkreisen Leipzig 6,0 % sowie Nordsachsen 6,7 %, im Bundesland Sachsen 6,9 % und im Bundesgebiet 6,3 %⁵
- Kaufkraft: pro Kopf im Jahr 2025: in der Stadt Leipzig 26.953 € (Index 88,2), in den angrenzenden Landkreisen Leipzig 29.273 € (Index 95,8) sowie Nordsachsen 27.851 € (Index 91,2), im Bundesland Sachsen 27.734 € (Index 90,8) und im Bundesgebiet 30.555 € (Index 100,0)⁶
- Lage: westliche Landesgrenze des Freistaates Sachsen; ca. 180 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin und ca. 110 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden
- Verkehrslage: Bundesautobahnen A9, A14 und A38 als Autobahnring um das Stadtgebiet; Vielzahl von Bundesstraßen im Stadtgebiet verlaufend

⁴ Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/bevoelkerungsvorausberechnung.html>

⁵ Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

⁶ Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

- **Bahnanschluss:** Hauptbahnhof Leipzig im Stadtzentrum; weitere Regionalbahnhöfe im Stadtgebiet (Regionalbahnhof Leipzig-Sellerhausen ca. 750 km südöstlich des Gesamtgrundstückes); Straßenbahnhaltestelle im Grundstücksbereich der Anliegerstraße
- **Flughafen:** Verkehrsflughafen Leipzig/Halle (ca. 20 km vom Stadtzentrum)
- **Hafen:** Industrieböden an der Elbe in Torgau und in Dessau-Roßlau (jeweils ca. 70 km)
- **Infrastruktur:** Oberzentrum; Sitz einer Dienststelle der Landesdirektion Sachsen; wirtschaftliches, wissenschaftliches, kulturelles und sportliches Zentrum der Region; entsprechende Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, Schulen, Sportstätten etc. sind vorhanden; innerstädtischer ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, S-Bahn)
- **Objektlage:** innerstädtisch, nordöstlich vom Stadtzentrum im Ortsteil Schönefeld-Ost des Stadtbezirkes Nordost von Leipzig belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, S-Bahn) und die örtlichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung
- **Begrünung:** für eine innerstädtische Lage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen (z. B. Kleingärten) und fußläufig erreichbare öffentliche Grünflächen (z. B. „Volksgarten“)
- **Nachbarbebauung:** bereits heterogen durch einen Fliesenmarkt, einen Tierfutterhandel, Erholungsbauten einer Kleingartenanlage, einen Imbiss sowie bis zu 5-geschossige Mehrfamilienhäuser (z. T. mit teilgewerblichen Nutzungen) in offener und geschlossener Bauweise
- **Kfz-Stellplätze:** im Grundstücksbereich keine entlang der Anliegerstraße (Straßenbahnhaltestelle, Unterführung); auf dem befahrbaren Gesamtgrundstück (Zufahrt im Bereich von BV Nr. 1) sind entsprechend nutzbare/herstellbare Flächen in hinreichendem Umfang anzunehmen
- **Leerstand:** im Bereich der Wohnbebauung teilweise leerstehende Umgebungsbebauungen (teilweise, vereinzelt auch Gesamtgebäude) erkennbar
- **Hochwasser:** augenscheinlich keine ortsunübliche Hochwassergefährdung erkennbar; nicht im Überschwemmungsgebiet sowie nicht im hochwassergefährdeten Gebiet belegen;⁷ bei Starkregen⁸ ist in den südöstlichen Grenzbereichen der Grundstücke BV Nrn. 1, 3, 4 mit Überflutungen von mehr als 0,75 m (intensiver, außergewöhnlicher bzw. extremer Starkregen) und bei extremem Starkregen auch bei den straßenabgewandten Bereichen des Gesamtgrundstückes mit Überflutungen von bis zu 0,50 m zu rechnen, was bereits nicht mehr ortsüblich ist und demzufolge im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt wird

⁷ Vgl. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://luis.sachsen.de/wasser/hochwasser.html>

⁸ Vgl. Mobilitäts- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/bauen/starkregen>

- Immissionen: gemäß Lärmkartierungen des Freistaates Sachsen,⁹ der Stadt Leipzig,¹⁰ des Eisenbahn-Bundesamtes¹¹ bzw. eigener Beurteilung: keine störenden Gewerbe-/ Industriebetriebe in der unmittelbaren Umgebung (auch hinsichtlich der südwestlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebe) und keine maßgeblichen Belastungen durch den Flughafen Leipzig-Halle sowie Eisenbahnverkehr; jedoch von der „Torgauer Straße“ bereits erhöhte und störende Verkehrsimmissionen durch Straßenverkehr (maximale Schallpegel bis zu 75 dB(A) im Tag/Abend/ Nachtzeitraum (LDEN) bzw. bis zu 65 dB(A) nachts (Ln) sowie durch Straßenbahnverkehr (maximale Schallpegel bis zu 65 dB(A) im Tag/Abend/ Nachtzeitraum (LDEN) bzw. bis zu 60 dB(A) nachts (Ln)); bei dem Nachbarflurstück 411/39 handelt es sich um einen ehemaligen Eisenbahndamm (augenscheinlich bis zu 3 m über dem Grundstücksniveau), der von Eisenbahnzwecken freigestellt ist (mithin sind Immissionen aus Eisenbahnverkehr nicht mehr zu erwarten), jedoch ist der Eisenbahndamm Teil des sog. Parkbogen Ost und soll kurz- bis mittelfristig zu Fuß- und Radwegen umgebaut werden; gemäß vorliegender Unterlagen zur bestehenden Baugenehmigung (vgl. Ziffer 2.6) wird das Gefährdungsrisiko (auch im Ereignis- bzw. Störfall) aus einem ca. 200 m entfernt liegenden Chemiebetrieb als geringfügig, mithin vertretbar, bewertet
- aktuelle Lage: gemäß aktuellem Leipziger Mietspiegel einfache Wohnlage¹² und Einschätzung als sog. 2b-Geschäftslage, d. h. außerhalb des Geschäftskerns/Zentrumsgebietes, an einer stark befahrenen Straße bzw. häufig aufgesuchten Gebäuden und Plätzen
- Prognose: Gesamtwirtschaft:¹³ „Im Jahr 2024 ist die Wirtschaft in Ostdeutschland um 0,1% geschrumpft, in Deutschland insgesamt um 0,2%. Für das Jahr 2025 rechnet das Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) für Ostdeutschland mit einer Stagnation, für 2026 mit einem Zuwachs von 1,1%. Die Arbeitslosenquote dürfte laut IWH-Prognose in den Jahren 2025 und 2026 jeweils 7,8% betragen, nach 7,5% im Jahr 2024.“;
Immobilienmarkt:¹⁴ in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen; aktuell wird insgesamt eine stagnierende bis allenfalls noch leicht steigende Preisentwicklung auch im Bereich von unbebauten Baulandgrundstücken prognostiziert

⁹ Vgl. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://luis.sachsen.de/fachbereich-laerm.html>

¹⁰ Vgl. Stadtplan der Stadt Leipzig, hier *Umwelt und Verkehr* im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://www.leipzig.de/stadtplan>

¹¹ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

¹² Vgl. Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/wohnen/mietspiegel/>

¹³ Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 01.08.2025): <https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

¹⁴ Vgl. Grundstückmarktberichte der Stadt Leipzig sowie der Landkreise Leipzig und Nordsachsen

3.2 Beschaffenheit

- Einzel- und Gesamtgrundstücke noch hinreichend regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage)
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt
- augenscheinlich keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede, jedoch in den Grenzbereichen teilweise Geländesprünge bzw. Böschungen, da der ehemalige Eisenbahndamm (Teil des sog. Parkbogen Ost) augenscheinlich bis zu 3 m über und die „Torgauer Straße“ augenscheinlich bis zu 2 m unter dem Grundstücksniveau liegen sowie in der östlichen Richtung des Gesamtgrundstückes eine Abgrabung
- durchschnittliche Grundstücksabmessungen:
 - Gesamtgrundstück: ca. 50 m x 70 m
 - BV Nr. 1: ca. 13 m x 30 m
 - BV Nr. 2: ca. 44 m x 34 m
 - BV Nr. 3: ca. 12 m x 30 m
 - BV Nr. 4: ca. 15 m x 84 m

3.3 Art der baulichen Nutzung

- Nach äußerem Anschein sind keine oberirdischen baulichen Anlagen erkennbar.
- Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass keine maßgeblichen unterirdischen baulichen Anlagen vorliegen (z. B. Bebauungsreste einer Altbebauung).
- Nach äußerem Anschein sind keine maßgeblichen Außen- und sonstigen Anlagen erkennbar.

Ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.5), einer vorliegenden Baugenehmigung (vgl. Ziffer 2.6) und der örtlichen Nachfragesituation, ist eine bauliche Nutzung des Gesamtgrundstückes bzw. der Einzelgrundstücke als üblich anzusehen und für die vorliegenden Wertermittlungen zu unterstellen.

Die verbindliche Unterstellung einer konkreten zukünftigen Nutzung des Grundstückes wäre jedoch rein spekulativ, zumal eine abschließende Prüfung der zukünftig zulässigen Nutzungsumfänge und -arten ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen kann, deren Beantragung jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist. Darüber hinaus sind für die Beantragung eines Bauantrages/einer Bauvoranfrage grundsätzlich konkrete Vorstellungen bzw. Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung erforderlich, deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

Rein vorsorglich wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aufgrund der angenommenen grundsätzlichen Bebaubarkeit, aus alternativen Betrachtungsweisen zu unterschiedlichen Nutzungsumfängen und -arten noch keine maßgeblich abweichenden Wertermittlungsergebnisse zu erwarten sind.

Ausschließlich zur Verdeutlichung der anzunehmenden Bebauungsmöglichkeiten, werden nachstehend die Eckdaten aus den vorliegenden Unterlagen zur bestehenden Baugenehmigung (vgl. Ziffer 2.6) wiedergegeben (hierbei ist das Gesamtgrundstück auch das Baugrundstück; Flächen- und Volumenangaben nach DIN 277 bzw. Wohnflächenverordnung):

- „Neubau mit 49 WE für betreutes Wohnen mit ambulanter Tagespflege, Friseursalon sowie Cafe im Erdgeschoss und Tiefgarage für 23 Plätze“
- überwiegend viergeschossig, teilweise auch fünfgeschossig, mit Flachdächern

- ca. 23.390 m³ Brutto-Rauminhalt (davon ca. 13.391 m³ für Wohnen, ca. 7.502 m³ für Gewerbe und ca. 2.497 m³ für Tiefgarage)
- ca. 7.615 m² Brutto-Grundfläche (davon ca. 1.557 m² im KG, ca. 1.427 m² im EG, ca. 1.424 m² im 1. OG, ca. 1.400 m² im 2. OG, ca. 1.382 m² im 3. OG und ca. 425 m² im DG)
- ca. 6.653 m² Netto-Raumfläche (davon ca. 1.468 m² im KG, ca. 1.219 m² im EG, ca. 1.215 m² im 1. OG, ca. 1.196 m² im 2. OG, ca. 1.200 m² im 3. OG und ca. 355 m² im DG)
- ca. 1.034 m² gewerbliche Nutzfläche und ca. 2.811 m² Wohnfläche

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von den nach äußerem Anschein unbebauten Zuständen der Wertermittlungsobjekte ist eine Beurteilung eines vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung nicht angezeigt.

Für die Wertermittlungen wird jedoch unterstellt, dass bei einer Neubebauung der Grundstücke, das ortsübliche Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB (vgl. Ziffer 2.5) eingehalten wird.

Nachstehend erfolgt eine überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl gemäß den Unterlagen zur bestehenden Baugenehmigung (vgl. Ziffer 2.6) unter Beachtung des Modells des örtlichen Gutachterausschusses (vgl. Ziffer 7.5.3 im aktuellen Grundstücksmarktbericht) mithin gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV:

- Brutto-Grundfläche des genehmigten Bauprojektes (vgl. Ziffer 3.3):	7.615 m ²
- abzgl. Flächenanteil des KG (vgl. Ziffer 3.3):	- 1.557 m ²
- wertrelevante Geschossfläche des genehmigten Bauprojektes:	= 6.058 m ²
- Gesamtgrundstücksgröße (vgl. Ziffer 2.1):	/ 3.506 m ²
- wertrelevante Geschossflächenzahl des genehmigten Projekts (WGFZ):	≈ 1,73

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass diese wertrelevante Geschossflächenzahl dem ortsüblichen Maß der baulichen Nutzung entspricht, so dass im Vergleich zum herangezogenen Bodenrichtwert im Bereich des Wertermittlungsobjektes eine geringere Geschossflächenzahl realisierbar ist, was im Rahmen der Bodenwertermittlungen zu berücksichtigen ist.

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Beschreibungen erfolgen ausschließlich nach äußerem visuellem Eindruck i. V. m. vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften, sowie ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Grundstücksbebauung

• oberirdisch

Es ist keine oberirdische Bebauung auf dem Grundstück erkennbar (vgl. Ziffer 3.3).

• unterirdisch

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass keine maßgeblichen unterirdischen baulichen Anlagen vorhanden sind (vgl. Ziffer 3.3).

4.2 Außen- und sonstige Anlagen

• oberirdisch

- vollständig unbefestigt und überwiegend mit verwildertem Gras-, Busch- und Baumaufwuchs bewachsen
- Stützwände aus Stahlbeton entlang der südöstlichen Grenzen der Grundstücke BV Nrn. 1, 3 und 4 sowie der östlichen Ecke des Grundstückes BV Nr. 4, wobei im Bereich des Grundstückes BV Nr. 1 eine Öffnung in der Stützwand festzustellen ist (offene Grundstückzufahrt, mit seitlichen Stahlbetonstützwänden)
- überwiegende Einfriedungen des Gesamtgrundstückes durch Stützwände, Stabmattenzäune und vereinzelt Grenzbebauungen
- der Stabmattenzaun mit 2-flügeligem Zufahrtstor in der südwestlichen Ecke des Gesamtgrundstückes ist nicht grenzstehend, so dass hier ein mit Schwarzdecke und Betonpflaster befestigter Teilbereich des Grundstückes BV Nr. 2 außerhalb der Einfriedung liegt

• unterirdisch

- vermutlich keine maßgeblichen unterirdischen Anlagen (vgl. Ziffer 3.3)

• Beurteilung

- vermutlich seit vielen Jahren nicht mehr bewirtschaftet bei verwildertem Aufwuchs (vgl. Ziffer 2.11)
- mithin keine maßgeblichen Außen- und sonstigen Anlagen (auch hinsichtlich der Einfriedungen)

5 Wertermittlung

5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

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

5.2 Wertermittlungsgrundlagen

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

Zusätzlich werden der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegebene aktuelle Grundstücksmarktbericht sowie die Bodenrichtwertkarten ausgewertet und ggf. im laufenden Text explizit aufgeführt.

5.3 Wertermittlungsverfahren

Für die Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sieht die ImmoWertV das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren vor.

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

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

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

5.4 Wertermittlung im konkreten Fall

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

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblicher Erträge gemäß §§ 27–34 ImmoWertV und das Sachwertverfahren auf der Grundlage üblicher Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten 2010) gemäß §§ 35–39 ImmoWertV können im vorliegenden Fall nicht in Anwendung kommen, da diese Wertermittlungsverfahren eine nachhaltig nutzbare Hauptbebauung (z. B. Wohn- und/oder Geschäftshaus) voraussetzen, die für das unbebaute Gesamtgrundstück nicht vorliegt. (vgl. Ziffer 3.3).

Darüber hinaus ist eine sach- und fachgerechte Ableitung des Gesamtverkehrswertes auf der Grundlage fiktiver Herstellungskosten bzw. Erträge (z. B. gemäß den Unterlagen zur vorliegenden Baugenehmigung (vgl. Ziffer 2.6)) nicht möglich, da hierzu erhebliche Annahmen und Unterstellungen erforderlich sind, die rein spekulativ wären.

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

Gemäß aktuellem Grundstücksmarktbericht waren jedoch im Berichtsjahr 2024 für unbebaute Geschosswohnungsbaugrundstücke im Stadtbezirk Ost lediglich sechs Kauffälle (Gesamtstadt 47 Kauffälle) bzw. für unbebaute Grundstücke für Wirtschaftsimmobilien in der Gesamtstadt lediglich zwölf Kauffälle zu verzeichnen. Demzufolge ist noch keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen gemäß § 25 ImmoWertV zu verzeichnen, so dass die Ableitung eines Vergleichswertes aus tatsächlichen Kauffällen oder aus Vergleichsfaktoren nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich wäre. Die sachgerechte Durchführung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens für das Gesamtgrundstück ist daher ebenfalls noch nicht möglich.

Da die übrigen zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren nicht sachgerecht zur Anwendung kommen können, verbleibt im vorliegenden besonderen Fall zur **Verkehrswertermittlung des Gesamtgrundstücks** lediglich das mittelbare Vergleichswertverfahren ge-

maß § 24 ImmoWertV (vgl. Ziffer 8.1), was bei unbebauten Baulandgrundstücken auch den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung entspricht.

Aus den gewählten Ansätzen bzw. abgeleiteten Zwischenergebnissen für die Ermittlung des Gesamtverkehrswertes erfolgt dann die Ableitung der **Einzelverkehrswerte für die vier Einzelgrundstücke**, ggf. unter Würdigung der Besonderheiten, die sich aus der Einzelbetrachtung ergeben (vgl. Ziffer 8.2).

6 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück i.A.a. §§ 40–45 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im vorliegenden Fall somit mittelbar, über die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwerte.¹⁵

Gemäß Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025 ist das Gesamtgrundstück in der Bodenrichtwertzone 71300134 (baureifes Land als gewerbliche Baufläche) dargestellt. Aufgrund der Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes, insbesondere der vorliegenden Baugenehmigung für eine Wohn- und Geschäftsbebauung (vgl. Ziffer 2.6) wird dieser Bodenrichtwert als Ausgangswert für die Bodenwertermittlung gemäß § 26 Abs. 2 ImmoWertV nicht mehr als geeignet erachtet.

Demzufolge wird für die vorliegende Bodenwertermittlung hilfsweise die überwiegend südlich, aber auch östlich der Anliegerstraße angrenzende Bodenrichtwertzone herangezogen:

- Bodenrichtwertzone 71300259: **Bodenrichtwert 820 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land als Wohnbaufläche für Mehrfamilienhäuser
- bei geschlossener Bauweise und wertrelevanter Geschossflächenzahl von 2,4
- Richtwertgrundstück als Mittelgrundstück an der „Graßdorfer Straße“
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei)

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

• Marktentwicklung seit Bodenrichtwertausweisung (vgl. Ziffer 3.1)

- keine Anpassung

• konkrete Lage

- **Abschlag in Höhe von 5 %** vom Bodenrichtwert, aufgrund des Überflutungsrisikos bei Starkregenereignissen (vgl. Ziffer 3.1 – *Hochwasser*)
- **Abschlag in Höhe von 5 %** vom Bodenrichtwert, aufgrund der erhöhten und störenden Immissionen aus Straßen- und Tramverkehr (vgl. Ziffer 3.1 – *Immissionen*)

¹⁵ Vgl. Stadtplan der Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 06.08.2025):

<https://geoportal.leipzig.de/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=50786e523e1845bd9a0ae8a80c526b9d>

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)

- keine Anpassung

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- **Abschlag in Höhe von 1 %**, da Grundstücksanschlüsse für die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsmedien teilweise nicht vorhanden sind bzw. u. U. neu hergestellt werden müssen (Ansatz grob überschlägig gewählt, unter Beachtung von Erfahrungswerten für ortsübliche Kosten (auch hinsichtlich einer Umsetzung im Rahmen einer Neubaumaßnahme) und der marktüblichen Gepflogenheiten bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinsichtlich der Berücksichtigung bei der Kaufpreisfindung)

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- keine Anpassung

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

- keine Anpassung

• Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.3)

- keine Anpassung

• Maß der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.4)

- **Abschlag in Höhe von 25 %** vom herangezogenen Bodenrichtwert, aufgrund des vermutlich unterdurchschnittlich realisierbaren Maßes der baulichen Nutzung (in Anlehnung an örtliche Umrechnungskoeffizienten zur Bodenrichtwertkarte, unter Beachtung der wertrelevanten Geschossflächenzahl des genehmigten Projekts)

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

- keine Anpassung

• weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)

- aufgrund ortsüblicher Boden- und Grundwasserverhältnisse noch keine Anpassung

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für das **Gesamtgrundstück ein Abschlag i. H. v. 36 %** vom herangezogenen Bodenrichtwert zu begründen.

• Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück

Flurstücke	Gesamtgröße	Bodenrichtwert	Anpassung	Bodenwert
299/c, 299/1, 299/3, 411/9	3.506 m ²	820 €/m ²	-36 %	1.839.949 €
				<u>gerundet: ≈ 1.840.000 €</u>

7 Vergleichswertermittlung für das Gesamtgrundstück i.A.a. §§ 24–26 ImmoWertV

• vorläufiger Vergleichswert für die Grundstücksbebauung (vgl. Ziffer 4.1)

- keine oberirdische Bebauung auf dem Grundstück erkennbar und für die Wertermittlung wird unterstellt, dass keine maßgeblichen unterirdischen baulichen Anlagen vorliegen

• vorläufiger Vergleichswert für ungewöhnliche Außen- und sonstige Anlagen (vgl. Ziffer 4.2)

Ausgehend von den lediglich äußerlich möglichen Feststellungen im Rahmen der Inaugenscheinnahme wird insgesamt von keinem unüblichen bzw. überdurchschnittlichen Umfang

ausgegangen, weshalb kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese bereits im gewählten Bodenwertansatz (vgl. Ziffer 6) hinreichend gewürdigt sind.

• Marktanpassung

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

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale objektiv noch nicht zu begründen.

• Vergleichswertermittlung für das Gesamtgrundstück i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

- vorläufiger Vergleichswert für die Grundstücksbebauung:		-----
- vorläufiger Vergleichswert für ungewöhnliche Außen-/ sonstige Anlagen	+	-----
- Bodenwert (vgl. Ziffer 6)	+	1.839.949 €
- vorläufiger Vergleichswert	=	1.839.949 €
- Marktanpassung	±	-----
- marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.839.949 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	-----
- Vergleichswert	=	1.839.949 €
- Vergleichswert (marktüblich gerundet)	≈	<u>1.840.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

8.1 Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der vier Grundstücke

Der fiktiv unbelastete Gesamtverkehrswert als wirtschaftliche Einheit der vier Grundstücke wird, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus dem Vergleichswert (vgl. Ziffer 7) ermittelt. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

→ **Gesamtverkehrswert**_{fiktiv unbelastet}: **1.840.000 €**

Der abgeleitete Gesamtverkehrswert entspricht einem Flächenpreis von ca. 525 €/m² bei 3.506 m² Gesamtgrundstücksgröße, was unter Beachtung des Zustandes, der Bebaubarkeit aufgrund einer vorliegenden Baugenehmigung, der Grundstücksart und Grundstückslage sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Leipzig erfolgten bis zum WST keine weiteren auswertbaren Veröffentlichungen bzw. Auswertungen (z. B. im aktuellen Grundstücksmarktbericht) zu Kaufpreisen derartiger unbebauter Baulandgrundstücke, so dass dahingehend keine Marktdaten vorliegen, die zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden können.

8.2 Einzelverkehrswerte für die vier Grundstücke

Die Ableitung der fiktiv unbelasteten Einzelverkehrswerte für die vier Grundstücke erfolgt auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens i. A. a. §§ 35-39 ImmoWertV, unter Verwendung ggf. objektspezifisch angepasster Zwischenergebnisse bzw. Ansätzen gemäß Ziffern 6 und 7.

• Vergleichswertermittlung für die Einzelgrundstücke i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

	<u>BV Nr. 1</u>	<u>BV Nr. 2</u>	<u>BV Nr. 3</u>	<u>BV Nr. 4</u>
- vorläufige Vergleichswerte für die Grundstücksbebauungen:	-----	-----	-----	-----
- vorläufige Vergleichswerte für ungewöhnliche Außen-/ sonstige Anlagen	+ -----	-----	-----	-----
- Bodenwerte für die Einzelgrundstücke (vgl. auch Ziffer 6)	+ 162.032 €	854.686 €	155.636 €	667.546 €
- <u>BV Nr. 1</u> : 380 m ² x 820 €/m ² x 52 % (Überflutungsrisiko: -5 %, Immissionen: -15 %, Abgaben: -3 %, Maß der baulichen Nutzung: -25 %)				
- <u>BV Nr. 2</u> : 1.489 m ² x 820 €/m ² x 70 % (Überflutungsrisiko: -5 %, Maß der baulichen Nutzung: -25 %)				
- <u>BV Nr. 3</u> : 365 m ² x 820 €/m ² x 52 % (Überflutungsrisiko: -5 %, Immissionen: -15 %, Abgaben: -3 %, Maß der baulichen Nutzung: -25 %)				
- <u>BV Nr. 4</u> : 1.272 m ² x 820 €/m ² x 64 % (Überflutungsrisiko: -5 %, Immissionen: -5 %, Abgaben: -1 %, Maß der baulichen Nutzung: -25 %)				
- vorläufige Vergleichswerte für die Einzelgrundstücke	= 162.032 €	854.686 €	155.636 €	667.546 €
- Marktanpassungen	± -----	-----	-----	-----
- marktangepasste vorläufige Vergleichswerte für die Einzelgrundstücke	= 162.032 €	854.686 €	155.636 €	667.546 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± -----	-----	-----	-----
- Vergleichswerte für die Einzelgrundstücke	= 162.032 €	854.686 €	155.636 €	667.546 €
- Vergleichs-/Verkehrswerte für die Einzelgrundstücke (marktüblich gerundet)	≈ <u>160.000 €</u>	<u>855.000 €</u>	<u>155.000 €</u>	<u>670.000 €</u>

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

• Immissionsduldungsrecht etc. unter Abt. II/1 des Grundbuchblattes 2568 (vgl. Ziffer 2.3)

Art: beschränkte persönliche Dienstbarkeit, alle vier Wertermittlungsobjekte belastend

Inhalt: Zusätzlich zum Grundbucheintragungstext (vgl. Ziffer 2.1) ist der Bewilligung vom 04.04.2017 mit Nachtrag vom 06.09.2018 zu entnehmen:

Der Käufer hat etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektrosmog, elektrischer Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf den Kaufgegenstand einwirken können, entschädigungslos zu dulden. Der Käufer verzichtet insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Die zwingenden Haftungsbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt.

[...]

Dienende/belastete Grundstücke sind Flst. 299/1, 299/3, 299c und 411/9 je der Gemarkung Sellerhausen.

Werteinfluss: Zum WST sind im Bereich des Wertermittlungsobjektes keine aktiven Bahnanlagen mehr festzustellen, insbesondere da das nördlich an BV Nr. 4 direkt angrenzende Nachbarflurstück 411/39 (vgl. Anlage) als Eisenbahndamm zwischenzeitlich von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde, so dass hieraus keine bahnbedingten Einwirkungen mehr zu erwarten sind. Darüber hinaus befindet sich die nächste in Betrieb befindliche Bahntrasse ca. 200 m südwestlich des Wertermittlungsobjektes und wird durch Nachbarbebauung abgeschirmt, so dass auch hieraus keine maßgeblichen bahnbedingten Einwirkungen zu erwarten sind. Demzufolge ist ein gesonderter Werteinfluss aus der Grunddienstbarkeit objektiv nicht zu begründen.

Meines Erachtens ist jedoch aus dem schieren Vorhandensein der Belastungen im Grundbuchblatt (sog. Grundbuchbeschmutzung) ein **subjektiver Werteinfluss** gegeben (z. B. aufgrund von Erschwernissen bei der Beleihung der Grundstücke bzw. des Zeit- und Kostenaufwandes für eine ggf. angestrebte Löschung der Rechte), der im vorliegenden Fall für die vier Wertermittlungsobjekte jeweils auf -250 € sachverständig geschätzt wird.

- Werteinfluss für BV Nr. 1:	-250 €
- Werteinfluss für BV Nr. 2:	-250 €
- Werteinfluss für BV Nr. 3:	-250 €
- Werteinfluss für BV Nr. 4:	-250 €
- Gesamtwerteinfluss für BV Nrn. 1-4:	-1.000 €

10 Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum

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

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

- **Zubehör:** wurde, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zu den Verkehrswerten*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zu den Verkehrswerten*, in den Wertermittlungen berücksichtigt
- **Scheinbestandteile:**
 - bzgl. BV Nr. 1: ein unterirdisches Elektrokabel für Mittelspannung (vgl. Ziffer 2.3, hier: *nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte*)
 - bzgl. BV Nr. 2: eine unterirdische Niederdruckerdgasleitung (vgl. Ziffer 2.3, hier: *nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte*)
 - bzgl. BV Nr. 3: wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - bzgl. BV Nr. 4: unterirdische Elektrokabel für Mittelspannung, unterirdische Bauwerke zur Stromversorgung (vermutlich Kabeltröge) sowie Trinkwasserleitung (vgl. Ziffer 2.3, hier: *nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte*)
 - weitere Scheinbestandteile wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zu den Verkehrswerten*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Dritteigentum:**
 - die vorgenannten Scheinbestandteile (Elektrokabel, Niederdruckerdgasleitung, unterirdische Bauwerke zur Stromversorgung, Trinkwasserleitung)
 - weiteres Dritteigentum wurde, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zu den Verkehrswerten*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

11 Verkehrswert (Marktwert)

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

Torgauer Straße 53 in 04218 Leipzig OT Schönefeld-Ost

zum Wertermittlungstichtag 07.05.2025 wie folgt geschätzt:

- jeweils Grundbuch von Sellerhausen (Grundbuchamt Leipzig), Blatt 2568**
- **BV Nr. 1: Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 299/c zu 380 m²: 160.000 €**
(i. W.: einhundertsechzigtausend Euro)
 - **BV Nr. 2: Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 299/1 zu 1.489 m²: 855.000 €**
(i. W.: achthundertfünfundfünfzigtausend Euro)
 - **BV Nr. 3: Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 299/3 zu 365 m²: 155.000 €**
(i. W.: einhundertfünfundfünfzigtausend Euro)
 - **BV Nr. 4: Gemarkung Sellerhausen, Flurstück 411/9 zu 1.272 m²: 670.000 €**
(i. W.: sechshundertsiebzigttausend Euro)
 - **die vier Grundstücke als Einheit zur Gesamtgröße von 3.506 m²: 1.840.000 €**
(i. W.: einmillionachthundertvierzigtausend Euro)

Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/Beschränkungen (Ziffer 9):**
 - **Abt. II/1, für BV Nr. 1: -250 €**
 - **Abt. II/1, für BV Nr. 2: -250 €**
 - **Abt. II/1, für BV Nr. 3: -250 €**
 - **Abt. II/1, für BV Nr. 4: -250 €**
 - **Abt. II/1, gesamt: -1.000 €**
- **Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10):** -----

Das Gutachten ist nur für das Zwangsversteigerungsgericht und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

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

Roy La Salvia

Urheberschutz

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

Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 27 Blatt Text, einer Fotodokumentation mit 2 Fotos (1 Fotoseite) und einem Auszug aus der Liegenschaftskarte (2 Seiten).

Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstattet. 3 Ausfertigungen erhält das Zwangsversteigerungsgericht, die Nachweisschrift verbleibt bei mir.

Beigezogene Unterlagen

- von der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Kreisfreie Stadt Leipzig, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 06.12.2024
- im Internet abrufbare Luftbilder des Landesamtes für Geobasisinformation Sachsen
- vom Grundbuchamt Leipzig Grundbuchauszug von Sellerhausen Blatt 2568 vom 12.12.2024 nebst weiteren Auskünften und Unterlagen aus den Grundakten (z. B. Bewilligung zu Abt. II/1 und Eigentümern/Rechten von Nachbargrundstücken)
- vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.08.2024, Denkmalschutzauskunft vom 11.12.2024 und bauordnungsrechtliche Auskunft vom 05.12.2024 sowie Unterlagen und Angaben aus den Bauakten
- vom Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig städtebauliche Auskunft vom 18.12.2024 mit im Internet abrufbaren weiteren Unterlagen (z. B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Stadtentwicklungskonzept, Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung)
- vom Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig wasserrechtliche Auskunft vom 09.12.2024 sowie Altlastenauskunft vom 19.12.2024 nebst im Internet abrufbaren weiteren Fachinformationen (z. B. Wasserbuch)
- von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leipzig naturschutzrechtliche Auskunft vom 17.06.2025
- vom Mobilitäts- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig beitragsrechtliche Auskunft vom 27.01.2025 sowie Leitungsauskunft vom 14.05.2025
- vom Bauaktenarchiv der Stadt Leipzig Auskunft zu Bauakten vom 03.12.2024
- vom Stadtarchiv der Stadt Leipzig Auskunft zu Bauakten vom 09.12.2024
- Leitungsauskünfte der Netz Leipzig GmbH vom 14.05.2025 sowie der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 14.05.2025
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2025 und Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2025 sowie weitere im Internet veröffentlichte aktuelle Grundstücksmarktinformationen

Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

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



Foto 1: südöstliche Teilansicht des Gesamtgrundstückes (hier insbesondere Flurstück 299/c) mit Zufahrt von der Anliegerstraße „Torgauer Straße“



Foto 2: südwestliche Teilansicht des Gesamtgrundstückes (hier insbesondere Flurstück 299/1)

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

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

Gebietsgrenze

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

Gebäude

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

Tatsächliche Nutzung

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

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

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

Geodätische Grundlage

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

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern