

# GUTACHTEN

W-25-101-1H-03

vom 22.12.2025

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

04347 Leipzig, Adenauerallee 8d, 10



Gutachter/in: **Daniel Kalisch, M. Sc.**  
Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig  
Bernhard-Göring-Straße 64  
04275 Leipzig

Aktenzeichen: **456 K 81/25**

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 **389.000 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 30.10.2025

Beschreibung: **Gewerbegrundstück** befindlich zwischen einem Verkehrsknotenpunkt und einer Bahntrasse, welches in den **1900er Jahren mit einem Ringlokschuppen, einem Wasserturm** sowie weiteren **Nebengebäuden** bebaut wurde. Die baulichen Anlagen befinden sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand.

Region Halle/Leipzig  
Niederlassung Halle  
Friedenstr. 29  
06114 Halle/Saale  
Tel.: 03 45/20 36 91 20  
Fax: 03 45/20 36 91 21

e-mail:  
gib@gib-bauexpert.de  
homepage:  
www.gib-bauexpert.de

D. Kalisch M. Sc.  
Geschäftsführender  
Gesellschafter

S. Kraus  
Geschäftsführerin

Gesellschafter:  
C. Schmidt B. A.  
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.  
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG  
IBAN: DE62 2684 0032  
0722 1666 00  
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank  
Nordharz eG  
IBAN: DE58 2689 0019  
1045 6570 00  
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:  
DE 203790669

Wirtschafts-ID:  
DE203790669-00001

Registergericht  
AG Braunschweig  
HRB 110546

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
<b>2. ORTSTERMIN</b>	<b>6</b>
<b>3. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG</b>	<b>9</b>
<b>4. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG</b>	<b>11</b>
<b>5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES</b>	<b>15</b>
<b>6. BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>17</b>
<b>7. WERTERMITTLUNG</b>	<b>21</b>
<b>8. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)</b>	<b>22</b>

## ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Fotodokumentation
Anhang 5	Bauzeichnung des HG / Ringlokschuppens
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

## 1. ALLGEMEINES

**1.1. Objekt** Gewerbegrundstück  
Adenauerallee 8d, 10  
04347 Leipzig

**1.2. Auftraggeber** Amtsgericht Leipzig  
Bernhard-Göring-Straße 64  
04275 Leipzig

### 1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Leipzig (Geschäftsnummer 456 K 81/25) vom 09.09.2025 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

### 1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 09.04.2025:

- Amtsgericht Leipzig
- Grundbuch von: Leipzig
- Grundbuch Blatt Nr.: 33428

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
1	Leipzig	-	3661/47	Adenauerallee 10, Gebäude- und Freifläche	2.445
1	Leipzig	-	3661/54	Adenauerallee 8d, Ge- bäude- und Freifläche	767
1	Leipzig	-	3661/55	Adenauerallee 10, Ge- bäude- und Freifläche	13.531
<b>Summe - lfd. Nr.</b>					<b>16.743</b>

Rechte und Lasten  
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 des BV (Bestandsverzeichnis) -*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Freileitungs- und Fernmeldekabelrecht*

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr.1 des BV - *Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht)*

Lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1 des BV - *Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)*

Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 des BV - *Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)*

Lfd. Nr. 5 zu lfd. Nr. 1 des BV - *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trink- und Abwasserleitungsrecht)*

Lfd. Nr. 6 zu lfd. Nr. 1 - *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mischwasserleitungsrecht)*

Lfd. Nr. 7 zu lfd. Nr. 1 des BV - *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanal-Mitbenutzungsrecht)*

Lfd. Nr. 8 zu lfd. Nr. 1 des BV - *Grunddienstbarkeit (Wegerecht)*

Lfd. Nr. 9 zu lfd. Nr. 1 des BV - *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht)*

Lfd. Nr. 10 zu lfd. Nr. 1 des BV- nur Lasten am Flst.

3661/47 -

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanal-, Anlagen-, Leitungsrecht)*

Lfd. Nr. 11 zu lfd. Nr. 1 des BV - *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einfriedungsduldungsrecht)*

Lfd. Nr. 12 zu lfd. Nr. 1 des BV – *Zwangsversteigerungsvermerk*

**Hinweis:**

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II.

**1.5. Ortsbesichtigung** 30.10.2025

**1.6. Wertermittlungstichtag** 30.10.2025

**1.7. Qualitätsstichtag** 30.10.2025

### **1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte**

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte
- Auskünfte der Verfahrensbeteiligten (Insolvenzverwalter und Schuldner)

Schriftliche und  
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- städtebaulicher Beurteilung
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Altlasten
- Erschließungssituation und -beiträgen

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

### **1.9. Allgemeine Hinweise**

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung mit Probenahme auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

**Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich (vgl. Punkt 2). Die baulichen Anlagen waren nur begrenzt von außen einsehbar. Es konnte lediglich in den Wasserturm (Gebäude Nr. 9, vgl. Punkt 6) hineingeschaut werden. Ergänzend wurden Informationen aus der Bauakteneinsichtnahme ausgewertet und berücksichtigt.**

## 2. ORTSTERMIN

### 2.1. Ladung, Anschreiben und Teilnehmer

Zur Erarbeitung des Gutachtens war ein Ortstermin erforderlich.

Zu dem anberaumten Ortstermin am

**Donnerstag, den 30.10.2025, um 08:00 Uhr  
in 04357 Leipzig, Adenauerallee 8d, 10**

hat der Sachverständige mit Schreiben vom 15.10.2025, gerichtet an

1. die Schuldnerin

geladen.

Eine Durchschrift des Schreibens erhielten:

1. die Gläubigerin
2. Amtsgericht Leipzig, Bernhard-Göring-Str. 64, 04275 Leipzig

An der Ortsbesichtigung am 30.10.2025 nahmen teil:

1. Hilfskraft des Sachverständigen
2. der Sachverständige, Herr Daniel Kalisch

Die Schuldnerin war trotz Ladung nicht anwesend und es wurde dem Sachverständigen nur eine eingeschränkte Begehung der außerhalb der Umzäunung gelegenen Gebäudeteile möglich.

Auf ein anschließendes Anschreiben am 11.11.2025 zur Ermöglichung eines zweiten Ortstermins, mit Ankündigung einer Erstellung des Gutachtens nach äußerem Anschein, erfolgte keine Reaktion.

## **2.2. Ablauf des Ortstermins**

### Allgemeiner Ablauf im Ortstermin:

Der Sachverständige stellte die Anwesenheit fest.

Es konnten nur die nicht umzäunten Bereiche des Grundstückes betreten werden. Der Sachverständige konnte nur den ehemaligen Wasserturm von außen und innen besichtigen. Die weiteren Gebäude konnten nur teilweise von außen besichtigt werden.

### Art der Protokollierung:

Die Protokollierung erfolgte durch Phonodiktat und ergänzende Aufzeichnungen des Sachverständigen.

Es wurde eine Fotodokumentation erstellt.

## **2.3. Örtliche Feststellungen und sonstige Hinweise der Parteien**

### Örtliche Feststellungen:

Die im Gutachten wiedergegebenen Lage-, Grundstücks- und Ausstattungsmerkmale sind in der Anwesenheit der Beteiligten im Ortstermin erhoben worden.

### Besondere Hinweise der anwesenden Parteien:

Keine

## 2.4. Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Gerichtes

In Ergänzung zum Ortstermin beantwortete der Sachverständige folgende Nebenfragen des Gerichts:

Derzeitige (gewerbliche) Nutzung des Grundstückes

Das Gebäude stand zum Tag der Ortsbesichtigung leer.

Unterlagen konnten seitens der Verfahrensbeteiligten nicht bereitgestellt werden.

Bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse

Da das Gebäude zum Ortstermin augenscheinlich leer stand, wird davon ausgegangen, dass keine entsprechenden miet- oder pachtrechtlichen Bindungen bestehen.

Unterlagen konnten seitens der Verfahrensbeteiligten nicht bereitgestellt werden.

Grundstücksbezogene Versicherungen

Gemäß Auskunft des Insolvenzverwalters besteht hinsichtlich des zu bewertenden Grundstückes sowie der aufstehenden Gebäude kein Sachversicherungsschutz.

Vorgefundene Gegenstände auf dem beschlagnahmten Grundbesitz

Keine mit zu würdigendem Wert vorhanden

### 3. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

#### 3.1. Allgemeines

Bundesland	Sachsen
Kreis	Kreisfreie Stadt
Stadt	Leipzig (rd. 630.000 Einwohner)
Stadtbezirk	Leipzig-Nordost
Stadtteil	Schönefeld-Abtnaundorf (rd. 14.000 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Leipzig, außerhalb wohnwirtschaftlicher Bebauung zwischen Bahntrasse und einem Verkehrsknotenpunkt der Bundesstraße B 6. Das Umfeld ist westlich von einer gewerblichen Bebauung und ansonsten von Freiflächen (Parks, Bahnanlagen, ferner einer Gartenanlage) geprägt.

#### 3.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.  Die Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt der A 14 beträgt ca. 9 km.
Öffentliche Verkehrsmittel	Bus- sowie Straßenbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.  Der nächste IC-/ICE-Bahnhof „Leipzig Hauptbahnhof“ ist ca. 2 km entfernt.

### 3.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Im Stadtteil vorhanden
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Im Stadtzentrum von Leipzig vorhanden, ca. 2 km entfernt
Medizinische Versorgung	Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sind im Umkreis von bis zu 2 km vorhanden.
Kindergarten/Schulen	Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen sind im Stadtteil vorhanden. Hochschulen und Universitäten befinden sich in der Stadt Leipzig.
Arbeitsplätze	Sind im Stadtteil und in der Innenstadt Leipzig vorhanden
Kultur/Freizeit	In der Stadt Leipzig ist ein ausgeprägtes Kultur- und Freizeitangebot (u. a. Museen, Theater, Sportanlagen, Parkanlagen) vorhanden.

## **4. RECHTLICHE GEgebenHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG**

### **4.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

### **4.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)**

Gemäß E-Mail der Stadt Leipzig vom 29.10.2025 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (Flurstück 3661/54), überwiegend gewerbliche Baufläche mit Fläche für Bahnanlagen am südöstlichen Streifen (Flurstück 3661/47) sowie als überwiegende Fläche für Bahnanlagen mit gewerblicher Fläche am westlichen Streifen (3661/55) ausgewiesen.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Die nähere Umgebung entspricht einem Gewerbegebiet.

Gemäß Auskunft der Stadt Leipzig (vgl. Punkt 4.5) ist ein Baugenehmigungsverfahren anhängig und noch nicht abgeschlossen. Eine abschließende, aktuelle Baugenehmigung ist für das Objekt nicht vorhanden. Der Städtebau ist ungewiss bzw. nicht abschließend geklärt.

Das aktuelle baurechtliche Potenzial des Grundstückes kann nur über eine aktuelle Bauvoranfrage und in enger Abstimmung mit der Stadtplanung abschließend beurteilt werden.

Unter der Annahme, dass derzeit keine bauplanungsrechtlichen Entwicklungsabsichten bestehen, wird für die Bewertung von einer aktuell zulässigen untergeordneten Nutzung ausgegangen. Dabei wird vorausgesetzt, dass das Grundstück abschließend bebaut ist.

### **4.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)**

Gemäß Schreiben der Leipziger Wasserwerke, vom 24.10.2025, ist das Grundstück trink- und abwasserseitig erschlossen.

Gemäß Schreiben der Stadt Leipzig, Mobilitäts- und Tiefbauamt, vom 26.11.2025 gilt das Flurstück 3661/55 als endgültig erschlossen. Erschließungsbeiträge gemäß BauGB fallen zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr an.

#### 4.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte                      Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten                                Laut Auskunft der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und  
Denkmalpflege vom 22.10.2025, ist der Wertermittlungsge-  
genstand frei von Baulasten.

Wohnungs- und miet-  
rechtliche Bindungen

Siehe Punkt 2.4. des Gutachtens

#### 4.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

##### Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege vom 22.10.2025, handelt es sich bei dem Grundstück, samt der zugehörigen Gebäude, um ein Kulturdenkmal gemäß dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz.

Eine Würdigung erfolgt im Ansatz der Wertermittlungsparameter (u.a. im Ertragswertverfahren).

##### Altlasten:

Für das Grundstück liegen nach Auskunft der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz vom 06.11.2025, Altlasten vor. Im gesamten Bereich des ehemaligen Bahnbetriebswerkes ist mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden zu rechnen. Im Bereich der Gebäude sind Kontaminationen der Bausubstanz bekannt. Eventuelle Umnutzungen sind vorab mit der Behörde abzustimmen.

Im Detail liegen für das Bewertungsgrundstück vergangene Untersuchungen zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen vor. Diese weisen u.a. auf Belastungen mit Kohlenwasserstoffen hin, die im Zusammenhang mit der früheren Nutzung als Bahnbetriebswerk stehen. Untersuchungen in den 1990er Jahren zielten bereits auf Unterbindungen einer Schadstoffnachlieferung in das Grundwasser ab.

Die bisherigen Untersuchungen und Maßnahmen erfolgten unter der Annahme einer fortgeführten bahnbetrieblichen bzw. vergleichbaren gewerblich-industriellen Nutzung. Unter diesen Nutzungsannahmen wurde keine akute Gefährdung für das Schutzgut Mensch festgestellt.

Ferner ist aufgrund der Nutzungshistorie und der bekannten Befunde in Teilbereichen weiterhin mit Boden- und ggf. Grundwasserbelastungen zu rechnen.

Im Falle einer Nutzungsänderung hin zu einer sensibleren Nutzung (z. B. Wohnen oder sonstige publikumsintensive Nutzungen) sind weitergehende Untersuchungen der Bausubstanz, des Bodens und des Grundwassers einschließlich einer nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung erforderlich. Art und Umfang ggf. notwendiger weiterer Untersuchungs-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der zuständigen Abfall- bzw. Bodenschutzbehörde festzulegen.

Für die Wertermittlung wird eine entsprechende mögliche und zeitlich begrenzte Nutzung unterstellt, für welche sich kein Handlungsbedarf aus den bekannten Altlastensachverhalten ergibt. Bei einer Nutzungsänderung sind jedoch weitere Maßnahmen bezüglich der Altlastenflächen zu prüfen.

#### Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege vom 17.10.2025, sind die folgenden drei Verfahren offen:

- *eine Baugenehmigung vom 29.10.2021 zum Vorhaben: Alter Fasanenhof, Doppelnutzung Bauteil S2a / S2b von Lagerung und Umbau des Lokschuppens.*
- *Nachtrag zur Baugenehmigung vom 29.10.2021 betreffend Fällung von Bäumen, auf Flächen welche Bestand des Kulturdenkmals Sachgesamtheit Hauptbahnhof im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale in Freistaat Sachsen in der jeweils gültigen Fassung sind.*
- *Verlängerung der Baugenehmigung vom 29.10.2021 mit Gültigkeit bis zum 29.10.2026*

Aus diesen resultieren derzeit baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen und Auflagen, die im Detail nicht benannt wurden.

#### **4.6. Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Nutzung**

Zum Stichtag war für das Grundstück keine Nutzung vorhanden.

Aus der bebaubehördlichen Auskunft ist ersichtlich, dass noch Baugenehmigungsverfahren anhängig sind, die noch nicht abgeschlossen wurden. Aus den weiteren Anfragen (Denkmalschutz, Altlasten, Städtebau) und der durchgeführten Bauakteneinsicht gehen keine Informationen über diese Genehmigungsverfahren hervor.

Nach mündlicher Anfrage beim Bauordnungsamt kann nicht abschließend beantwortet werden, ob eine andere als die historisch mögliche bzw. eine vergleichbare gewerbliche Nutzung realisierbar wäre.

Es kann davon ausgegangen werden das Denkmaleigenschaften vorliegen, welche in jedem Fall zu erhalten sind bzw. einer Abstimmung mit Denkmalbehörde bedürfen. Für Planungs- und Baumaßnahmen müssen entsprechende Mehrkosten einfließen.

Auch sind bei einer immobilienwirtschaftlichen Neuentwicklung weitere Maßnahmen hinsichtlich des Altlastenverdacht zu prüfen. Im Grunde genommen ergibt heraus, ohne eine Entwicklung, derzeit kein Handlungsbedarf.

Aufgrund dessen wird für die Bewertung eine vorübergehende Weiternutzung des Grundstückes und der Gebäude für untergeordnete Zwecke (Lager / Werkstätten) unterstellt.

Es erfolgt eine Würdigung von Altlasten in Bezug auf die Annahmen zur Nutzung sowie daraus resultierender zukünftiger Risiken im Rahmen der Ermittlung des Bodenwertes (siehe Anhang A 1.1).

## 5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

### 5.1. Erschließungszustand

Der Grundstücksbereich des Flurstückes 3661/55 ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus. Es liegen Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss an.

Die Grundstücksbereiche der Flurstücke 3661/47 und 3661/54 liegen an keiner öffentlichen Erschließungsanlage an.

### 5.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das aus drei Flurstücken bestehende Grundstück weist insgesamt einen unregelmäßigen und in sich spitz zulaufenden Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist insgesamt annähernd eben.  Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Vorhanden durch anliegenden Straßen- und Eisenbahnverkehr

### 5.3. Außenanlagen

Einfriedung	Durchgängige Umzäunung um die komplette Bebauung. Östlich rund um den freistehenden Wasserturm nicht eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Befestigungen waren nicht durchgehend von außen erkennbar. Im Bereich der Zufahrten und Tore (südöstlich und nördlich) waren Schwarzdecken und Betonplatten erkennbar. Im ehemaligen Rangierbereich des Ringlockschuppens war noch eine betonartige Bodenbefestigung ersichtlich.
Anpflanzungen	Durchgehender Wildbewuchs mit heranwachsendem Baumbestand.
Einstellplätze	Keine angelegten Flächen erkennbar.
Sonstiges	---

## 6. BAUBESCHREIBUNG

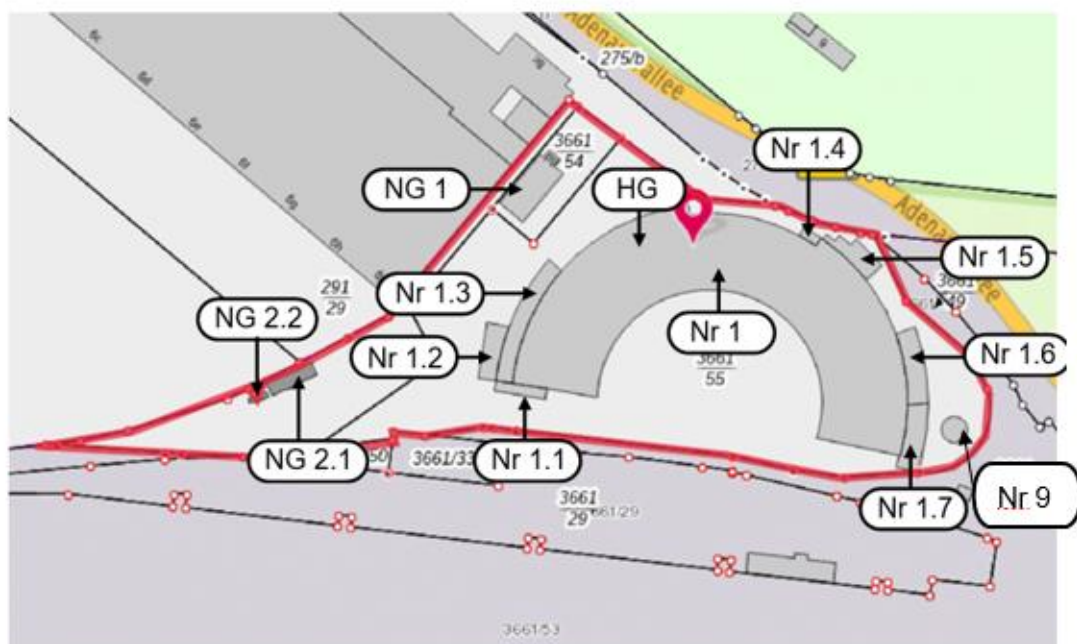
### Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden – eine Innenbesichtigung bzw. der Zugang zum Grundstück war dem Sachverständigen nur eingeschränkt möglich.

Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird nach dem äußeren Anschein und auf Grundlage der Bauakteneinsicht erstellt. Es bestand keine Möglichkeit die Haupt- und Nebengebäude, bis auf den Wasserturm, zu begehen. Die Merkmale konnten vor Ort nur teilweise geprüft werden.

### 6.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Hauptgebäude mit Anbauten sowie mehreren Nebengebäuden in unterschiedlicher Art sowie zwei weiteren freistehenden Einzelgebäuden, im Detail wie folgt bebaut:



Geb. Nr. 1 - Hauptgebäude HG 1.0	Geb. Nr. 2 - Hauptgebäude HG 1.1
Geb. Nr. 3 - Hauptgebäude HG 1.2	Geb. Nr. 4 - Hauptgebäude HG 1.3
Geb. Nr. 5 - Hauptgebäude HG 1.4	Geb. Nr. 6 - Hauptgebäude HG 1.5
Geb. Nr. 7 - Hauptgebäude HG 1.6	Geb. Nr. 8 - Hauptgebäude HG 1.7
Geb. Nr. 9 - Wasserturm WT	Geb. Nr. 10 - Nebengebäude NG 1.0
Geb. Nr. 11 - Nebengebäude NG 2.1	Geb. Nr. 12 - Nebengebäude NG 2.2

## 6.2. Baubeschreibung

Objektart	Historischer Ringlokschuppen (HG 1.0 bis 1.7), Wasserturm (WT) und eingeschossige Nebengebäude
Baujahr	1906 bis 1908 Wasserturm und Ringlokschuppen Bis 1979 Errichtung weiterer diverser Nebengebäude welche teilweise bereits wieder abgerissen wurden (laut Bauakteneinsicht)
Sanierung/ Modernisierung	Zwischen 1967 und 1996 Umbau (laut Bauakteneinsicht) Keine in der Vergangenheit durchgeführt (nach Auskunft des Schuldners)
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Gebäude 9 (Wasserturm) offene Fläche ohne Einbauten Hauptgebäude (Ringlokschuppen insgesamt 27 Hallen mit separierten Zugängen und 7 Anbauten sowie seitlichen Überdachungen Weiterhin sind die Grundrisse des HG, deren Anbauten und der jeweiligen NG nicht bekannt.
Nutzfläche	Rd. 4.981 m <sup>2</sup> Nfl. Ringlokschuppen mit Anbauten (HG) Rd. 281 m <sup>2</sup> Nfl. Wasserturm (WT) Rd. 45 m <sup>2</sup> Nfl. Nebengebäude (NG) (siehe jeweils Anhang 3)

**Aufgrund der eingeschränkten äußeren Inaugenscheinnahme war zur Konstruktion und Ausstattung der Gebäude nur Folgendes festzustellen:**

#### **Konstruktion**

Keller	Ohne
Außenwände	Massiv
Fassade	Sichtmauerwerk (überwiegend Klinker)
Decken	Nicht vorhanden oder Holzbalken bzw. gleichwertig
Dach	Holzkonstruktionen mit Flachdach und teilweiser Aufbauten (HG) sowie Sattel- (NG) und Rund- bzw. Zeltdächern (WT)  Eindeckung mit Bitumenbahnen, teilweise Verglasungen

#### **Ausstattung**

Fußböden	Rohfußböden oder gleichwertig
Fenster	Überwiegend großflächige Industriefenster, teils verschlossen mit Einbruchschutz

#### **Technische Ausrüstung**

Heizungsinstallation	Keine (nach Auskunft des Schuldners)
----------------------	--------------------------------------

#### **6.3. Weitere bauliche**

<b>Anlagen</b>	Gleisanlagen, Gleisstellwerke  Nicht bekannte Maschinen- und Betriebseinrichtungen bzw. Vorrichtungen zur Begehung von ober- oder unterirdischen Wartungsbereichen
----------------	--

#### **6.4. Energieausweis**                      Nicht vorhanden (nach Auskunft des Schuldners)

**Weitere Merkmale des Gebäudeinneren sowie auch werthaltige Bauteile und mögliche betriebliche Einrichtungen konnten vor Ort nicht geprüft werden.**

**Die Ausstattungsmerkmale werden als bauarttypisch für die Bewertung unterstellt.**

## 6.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Aufgrund des schlechten äußeren Zustandes der Gebäude wird von einem insgesamt sanierungsbedürftigen, teilweise baufälligen Zustand ausgegangen.

Die baulichen Anlagen unterliegen insgesamt dem Schutz eines Kulturdenkmals.

Die an den Gebäuden bestehenden Dachelemente sind stark beschädigt und teilweise abgängig.

Für eine vorübergehende immobilienwirtschaftliche Nutzung sind notwendige Sicherungs- und Reparaturmaßnahmen an der Gebäudehülle (u.a. auch Fenster- bzw. Tür-/Toröffnungen) unter Beachtung des Denkmalschutzes erforderlich.

Das Vorhandensein übrig gebliebener Fundamente sowie die Informationen aus der Bauakteneinsicht deutet darauf hin, dass in den vergangenen Jahren andere Nebengebäude bereits abgerissen wurden. Eine Baufeldfreimachung würde dadurch erschwert werden.

Ferner muss die Zufahrtsituation angepasst und Müll und Bauschutt vom Grundstück beseitigt werden.

Eine Würdigung des Zustandes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzstatus erfolgt im Punkt 8.4. (objektspezifische Grundstücksmerkmale) des Gutachtens.

## 7. WERTERMITTLUNG

### 7.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 8. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

### 7.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **1.507.000 €**

### 7.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **1.516.000 €**

### 7.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **1.882.000 €**

## **8. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)**

### **8.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)**

Ein derartiges Bewertungsobjekt dient dem gewöhnlichen Marktteilnehmer zur Gewinnerzielung durch die Einnahmen aus der Vermietung. Daher wird der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Ertragswertes abgeleitet.

Der Sachwert auf Grundlage der Herstellungskosten ist für diese Objektkategorie nicht relevant, da das Rechenverfahren nur den Substanzwert darstellt und hierbei nicht die Verhältnisse am Immobilienmarkt berücksichtigt werden.

### **8.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)**

Eine Marktanpassung des zuvor ermittelten Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie Miete, Liegenschaftszinssatz etc. bereits abgebildet wurden.

### 8.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste / marktgerechte **Ertragswert** in Höhe von **1.516.000 €**, für die nicht mit groben Mängeln behafteten Gebäude und ohne Berücksichtigung von Denkmalschutzaufgaben, entspricht einem Wert von **286 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche** bzw. dem **11,6-fachen des Jahresrohertrages**.

In einer Studie der HypZert Fachgruppe Industrie vom Januar 2023 wurden für nur teilweise vergleichbare Industrieimmobilien von unterschiedlicher Art folgende Flächen- und Rohertragsfaktoren in Ballungsräumen veröffentlicht:

von 50 €/m<sup>2</sup> Nfl. bis 300 €/m<sup>2</sup> Nfl. bzw. zwischen dem 10,5- und 16,5-fachen für Fabrikgelände mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Baujahre und innerstädtischer Lage

Nach eigenen Recherchen über vergangene Kaufangebote ist festzustellen, dass nur wenige vergleichbare Grundstücke auf diversen Immobilienportalen veröffentlicht worden. Die Angebote in der Stadt Leipzig reichen zurück bis auf das Jahr 2020. Die Spanne der Angebotspreise lag zwischen 300 €/m<sup>2</sup> Nfl. und 406 €/m<sup>2</sup> Nfl.

Der sich im Falle des Bewertungsobjektes ergebende Wert liegt im unteren Bereich der recherchierten Spannen, was im Hinblick auf die Lage- und Objekteigenschaften als plausibel erachtet wird.

Ferner bestätigen aktuelle Beobachtungen das derartige Objekte in vergleichbarem Bauzustand überwiegend nur durch die Kommunen oder die Deutsche Bahn gehandelt werden und kein entsprechender Markt existiert.

Der **ermittelte Sachwert in Höhe von 1.882.000 €** stellt lediglich den Substanzwert der Baulichkeiten dar, welcher am Markt nicht zu erzielen ist. Unter Berücksichtigung eines marktgerechten Abschlages in Höhe von rd. 20 %, wird der ermittelte Ertragswert als bestätigt erachtet.

#### 8.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Es liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor, die einer zusätzlichen Würdigung bedürfen. Die bisherigen Berechnungen berücksichtigen dies nicht. Für die unter Punkt 6.5. aufgeführten notwendigen Reparaturen sowie die Kosten einer Wiedervermietung werden marktgerechte Wertabschläge in Ansatz gebracht, die nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen sind. Hierbei ist vor allem die Wirtschaftlichkeit im Gesamtkontext zu beachten.

a)

Um eine begrenzte Fortführung einer Nutzung zu gewährleisten sind Aufwendungen zur Beseitigung von Unterhaltungsrückständen, welche vor einer Neuvermietung durchzuführen sind, zu berücksichtigen.

**Die notwendigen Bauunterhaltungsmaßnahmen müssen denkmalgerecht erfolgen und setzen sich wie folgt zusammen:**

Sicherung der Dachflächen

(Wiederherstellung der Abdichtung, Instandsetzung Konstruktion inkl. ggf. Zwischendecken)

Bezug GF = Grundfläche (auf Basis BGF in Nebenrechnung ermittelt)

75 €/m <sup>2</sup> GF bis 125 €/m <sup>2</sup> GF, i.M. 100 €/m <sup>2</sup> GF	100 €/m <sup>2</sup> GF x 5.754 m <sup>2</sup> GF
	<b>= 575.400 €</b>

Unterhaltungsarbeiten an den Gebäuden

(überwiegend Wände und Fußböden)

75 €/m <sup>2</sup> Nfl. x 5.307 m <sup>2</sup> Nfl.
<b>= 397.875 €</b>

Herrichtung Außenflächen inkl. Verbesserung der Erschließungssituation

**psch. = 50.000 €**

Daraus ergibt sich ein Abzugsbetrag von

= 1.023.425 €, **rd. 1.023.000 €**

**b)**

Weiterhin muss bei einer Wiedervermietung der Immobilie am freien Markt mit einer Vermarktungszeit von 0,5 bis 1,0 Jahr, i.M. von 9 Monaten ab dem Wertermittlungstichtag gerechnet werden.

Hierzu müssen Leerstandskosten (entgangene Mieteinnahmen, Vermarktungskosten) in Abzug gebracht werden, welche in Nebenrechnung und auf den Stichtag abgezinst mit **104.000 €** ermittelt worden sind.

**Im Ergebnis aus a) und b) ergibt sich ein Verkehrswert von**

$1.516.000 \text{ €} - 1.023.000 \text{ €} - 104.000 \text{ €} = \mathbf{389.000 \text{ €}}$ .

Der Betrag stellt den Wert dar, welcher sich unter Berücksichtigung der zum Stichtag vorliegenden Grundlagen und möglichen Nutzung ergibt.

Durch den Umstand, dass es sich um ein Denkmalschutzobjekt handelt, werden Möglichkeiten einer Entwicklung nach Abriss der Bebauung und Baufeldfreimachung nicht mit gewürdigt.

Aus einer abweichenden Betrachtung ohne das Vorhandensein denkmalschutzrechtlicher Belange würde sich eine gewisse städtebauliche Perspektive ergeben. Im Rahmen einer alternativen Liquidationsberechnung unter der Prämisse einer nachgelagerten Neubebauung wären zusätzlich erhöhte Aufwendungen für die Beseitigung möglicher Altlasten als wertrelevanter Risikoabschlag sachgerecht zu berücksichtigen. Bei Würdigung dieses Risikoabschlages wurde in Nebenrechnung ein ähnlicher Wert wie mit einem Aufrechterhalten der Bebauung ermittelt.

Der im Gutachten ermittelte Verkehrswert würdigt in ausreichendem Maße alternative Nutzungen.

**8.5. Verkehrswert** (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

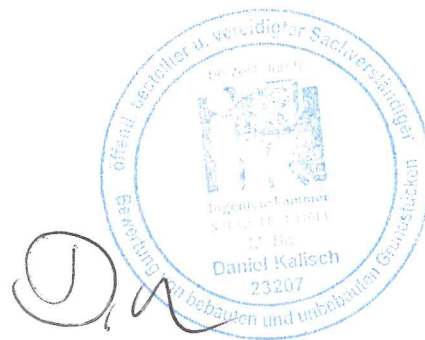
Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der Verkehrswert auf:

**389.000 €**

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.

**Hinweis:**

Das Risiko aus der fehlenden Innenbesichtigung ist vom Bieter individuell selbst zu würdigen.



**Daniel Kalisch, M. Sc.**  
ö.b.u.v. Sachverständiger

# Anhang 1

## A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

### A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1	Summe	Summe gerundet
Nutzung	Gewerbe		
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1		
Größe in m <sup>2</sup>	16.743	16.743	
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	100		
Erschließungskosten in €/m <sup>2</sup>			
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ			
Sonstige Zu- und Abschläge	-10%		
Bodenpreisindex			
Angepasster BRW in €/m <sup>2</sup>	90		
Bodenwertanteil rentierlich	1.506.870 €	1.506.870 €	<b>1.507.000 €</b>
Bodenwertanteil unrentierlich			
<b>Bodenwert gesamt</b>			<b>1.507.000 €</b>

#### Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

##### **Ausgewiesener Bodenrichtwert:**

100 €/m<sup>2</sup> - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, gewerbliche Baufläche -  
Stichtag 01.01.2025

##### **Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:**

Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert (BRW) zugrunde gelegt.

Dem Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Lage, Nutzung, Größe und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmt.

Für das sich aus dem Altlastenverdacht für das Gesamtgrundstück einhergehende Risiko (siehe Punkt 4.5. des Gutachtens) wird der zugrunde gelegte Bodenwert um 10 %, dies entspricht einer Wertminderung auf 90 €/m<sup>2</sup> reduziert in Ansatz gebracht.

Ferner führt eine Anpassung hinsichtlich einer zeitlichen Fortschreibung zu keiner wesentlichen Änderung des Wertansatzes.

## A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

<b>Zusammenstellung der Flächen</b>				
<b>Ermittlung des Rohertrages</b>				
Gebäude	1 bis 8	10 bis 12	9	<b>Rohertrag/ Monat</b>
Geschoss Nutzungsart	EG/OG Lager (Kalt)	EG Lager (Kalt)	EG Lager (Kalt)	
Nutz-/ Wohnfläche in m <sup>2</sup>	4.981	281	45	5.307
Anzahl Stellplätze in Stück				
Miete in €/m <sup>2</sup> ; €/Stück	2,00	2,75	3,50	
Miete in €/Monat	9.962	773	158	<b>10.893</b>

### Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag vollständig leerstehend.

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag immobilienwirtschaftlich möglichen Nutzungen (z.B. als Hobbywerkstätten oder andere Zwischennutzungen) wird ein marktüblicher Mietansatz entsprechend der Ausstattung, Zustand, Beschaffenheit sowie unter Berücksichtigung der Lage in Ansatz gebracht.

Dem Mietansatz ist zugrunde gelegt, dass marktübliche Mieten für nicht teilbare und unbeheizte Flächen, basierend auf den nachfolgenden Recherchen und unter Würdigung der vorhandenen Objekteigenschaften (Baujahr, Gebäudezustand, energetischer Standard, entsprechend verbleibende Restnutzungsdauer) erzielt werden können.

### Eigene Recherchen:

**Lagermieten aus veröffentlichten Angeboten im näheren Umkreis** der Stadt Leipzig, Quelle „Geo-Map“ (Abruf 08.12.2025), für städtische, teilweise weniger vergleichbare, höherpreisige Objekte mit ab 3.000 m<sup>2</sup> Nfl., i.d.R. mit Heizung und Büroflächen, wurden ab 4,00 €/m<sup>2</sup> Nfl. angeboten.

### **HypZert Fachgruppe Industrie:**

Studie zur Bewertung von Industrieimmobilien, Januar 2023

- Marktübliche Mieten von Fabrikgeländen mit Lagen zwischen 50 €/m<sup>2</sup> und 300 €/m<sup>2</sup> Bodenwert

Schwerpunkt: bei 3,50 €/m<sup>2</sup> Nfl. sowie Spanne ab 2,50 €/m<sup>2</sup> Nfl.

### **Mietplausibilisierung für Lager-, Produktions- und Fabrikhallen**

(Quelle: [www.Industriemieten.de](http://www.Industriemieten.de))

von **1,25 €/m<sup>2</sup> Nfl.** bis **1,75 €/m<sup>2</sup> Nfl.** (grüner Bereich) bzw. bis **2,00 €/m<sup>2</sup> Nfl.** (gelber Bereich),

Parameter: 100 €/m<sup>2</sup> Bodenwert, 10.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, Einfahrt mit Gabelstaplern möglich, Kalthalle, lichte Höhe 5 m, Spannweite 10 m, hohe Bodentragfähigkeit sowie geringer Fensterflächenanteil und nicht bekränbar

### **IndustrialPort - IndustrialBundle (Berichtsjahr 2024)**

Marktmieten (Median) für a) Lager- und b) Produktionsflächen für Leipzig

Ausstattungsstufe C: Baualter 25 Jahre und älter, geringe lichte Höhe / Bodentragfähigkeit, keine Heizung, Tageslicht unzureichend sowie weitere Merkmale

a) bei 3,30 €/m<sup>2</sup> Nfl. und b) bei 3,25 €/m<sup>2</sup> Nfl.

**Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:**

In den aktuellen Marktberichten des regionalen Gutachterausschusses sowie des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden für vergleichbare Objektarten keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Gemäß der **Bewertungshilfe des IVD-Bundesverbandes** (Stand Januar 2025) wurde für die gesamte Bundesrepublik Deutschland folgende Spanne an Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht:

- von 4,5 % bis 8,5 % für Lager- und Produktionshallen
- von 6,5 % bis 9,5 % für Industrieobjekte

In der Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“ der **HypZert Fachgruppe Industrie** (Stand 01/2023) werden für Fabrikgelände in Lagen mit einem Bodenwert von 100 €/m<sup>2</sup> (in Ballungsräumen und Umland von A-Städten sowie hochpreisigen Regionen im Südwesten) Liegenschaftszinssätze (RND 30 Jahre) von 3,5 % bis 7,2 %, mit Schwerpunkt bei 5,9 % angegeben.

**Auswertung IndustrialPort - IndustrialBundle (Berichtsjahr 2024)**

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Industrieimmobilien für Niesky bei einem Gebäudealter älter als 25 Jahre (Qualitätsklasse C) liegen bei 7,2 %.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an die angegebenen Zinssätze sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Situation und Lage am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Größe, Zustand/Beschaffenheit/Konzeption, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 6,5 % angesetzt.

**A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)**

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	10.893 €	130.716 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
5307 m <sup>2</sup>	x	4,20 €/m <sup>2</sup>	= 22.289 €	: 17,05%
Verwaltungskosten:				
130.716 €	x	3,00%	= 3.921 €	: 3,00%
Mietausfallwagnis				: 4,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				: 0,00%
Modernisierungsrisiko				: 0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 24,05%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	130.716 €	x	24,05%	
		=	31.437 €	
= Jahresreinertrag				99.279 €
Liegenschaftszinssatz in %:				6,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				6 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				6,50
Bodenwert:				1.507.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	1.507.000 €	x	6,50%	
		=	97.955 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 1.324 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	1.324 €	x	6,5	8.606 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				1.507.000 €
Vorläufiger Ertragswert				1.515.606 €
<b>Vorläufiger Ertragswert gerundet</b>				<b>1.516.000 €</b>

**Für die nicht mit groben Mängeln behafteten Gebäude ohne Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes.**

**A 1.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)**

Gebäude Nr. (vgl. Pkt. 6.1. des Gutachtens)	1 bis 8	10 bis 12	9	Zwischen- summe
Nutzungsart	Lager	Lager	Lager	
Baujahr	um 1900	um 1900	um 1900	
Umbau / Erweiterung	-	-	-	
Übliche GND in Jahren	40	40	40	
RND in Jahren	6	6	6	
Alter in Jahren	125	125	125	
Fiktives Alter in Jahren	34	34	34	
BGF in m <sup>2</sup> (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	5.534	312	55	5.901
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m <sup>2</sup>	200	350	500	
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Startjahr 2010)	1,936	1,936	1,936	
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	2.142.765	211.411	53.240	2.407.416
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) § 38 ImmoWertV)	0,150	0,150	0,150	
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	321.415 €	31.712 €	7.986 €	<b>361.113 €</b>
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)				14.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag</b>				<b>375.113 €</b>
<b>Grund und Boden</b>	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)			1.507.000 €
	unrentierlich			
Vorläufiger Sachwert insgesamt				1.882.113 €
<b>Vorläufiger Sachwert gerundet</b>				<b>1.882.000 €</b>

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

HK = Herstellungskosten

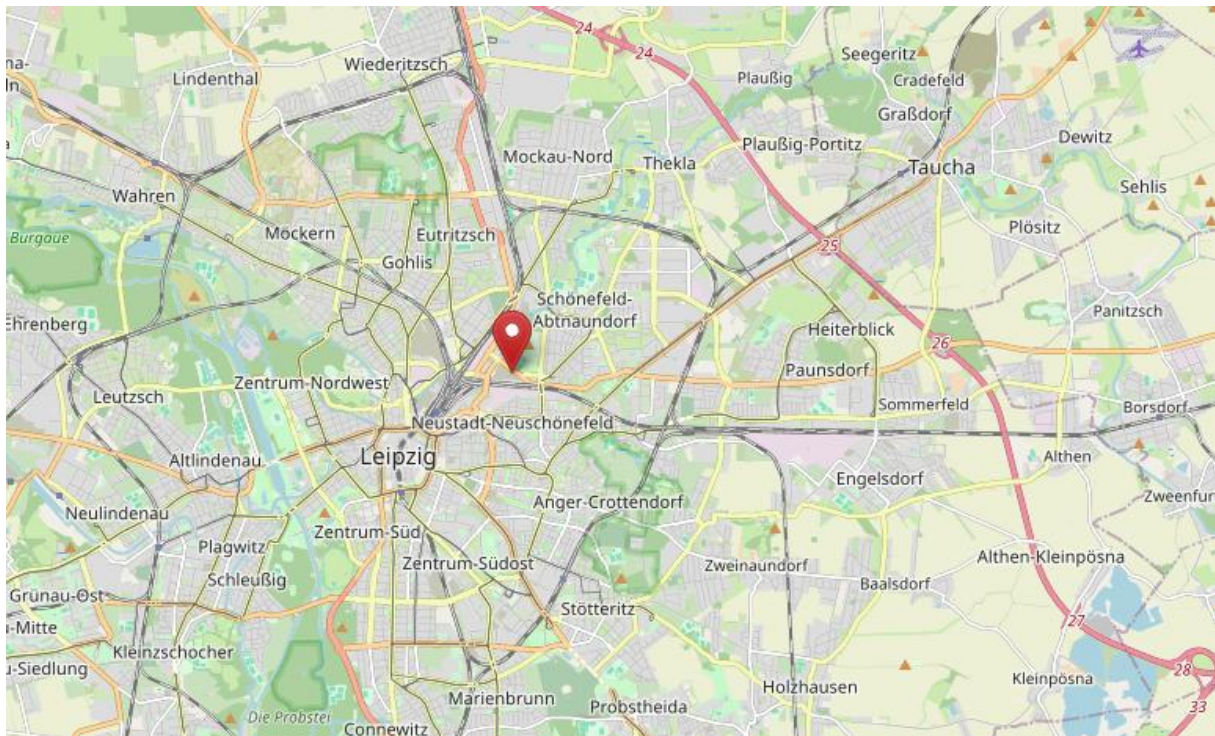
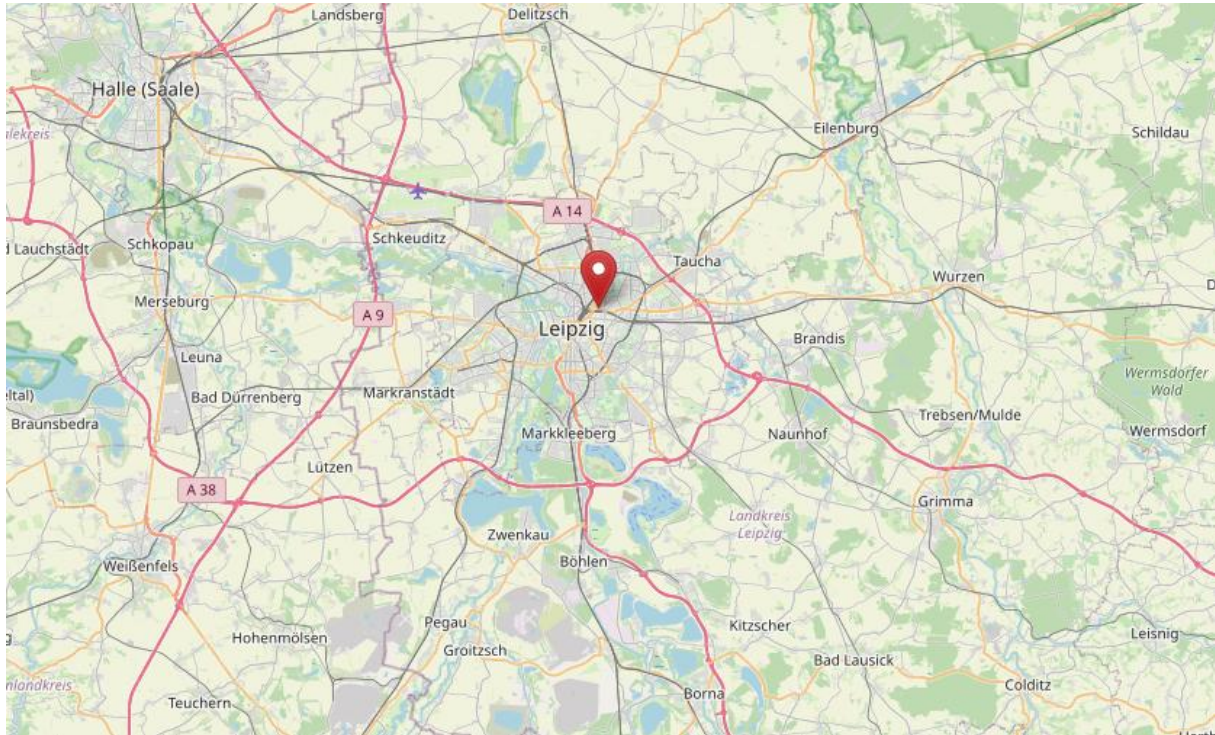
BNK = Baunebenkosten

**Für die nicht mit groben Mängeln behafteten Gebäude ohne Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes.**

# Anhang 2

## A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

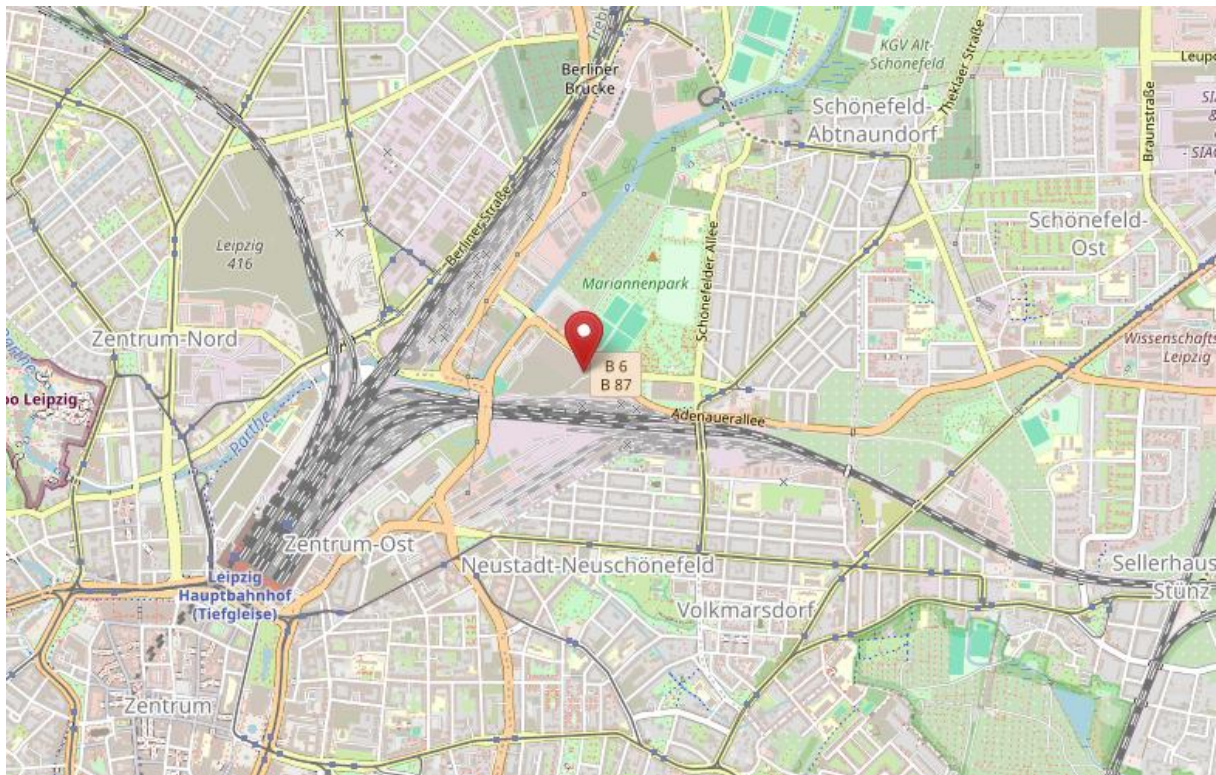
### A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

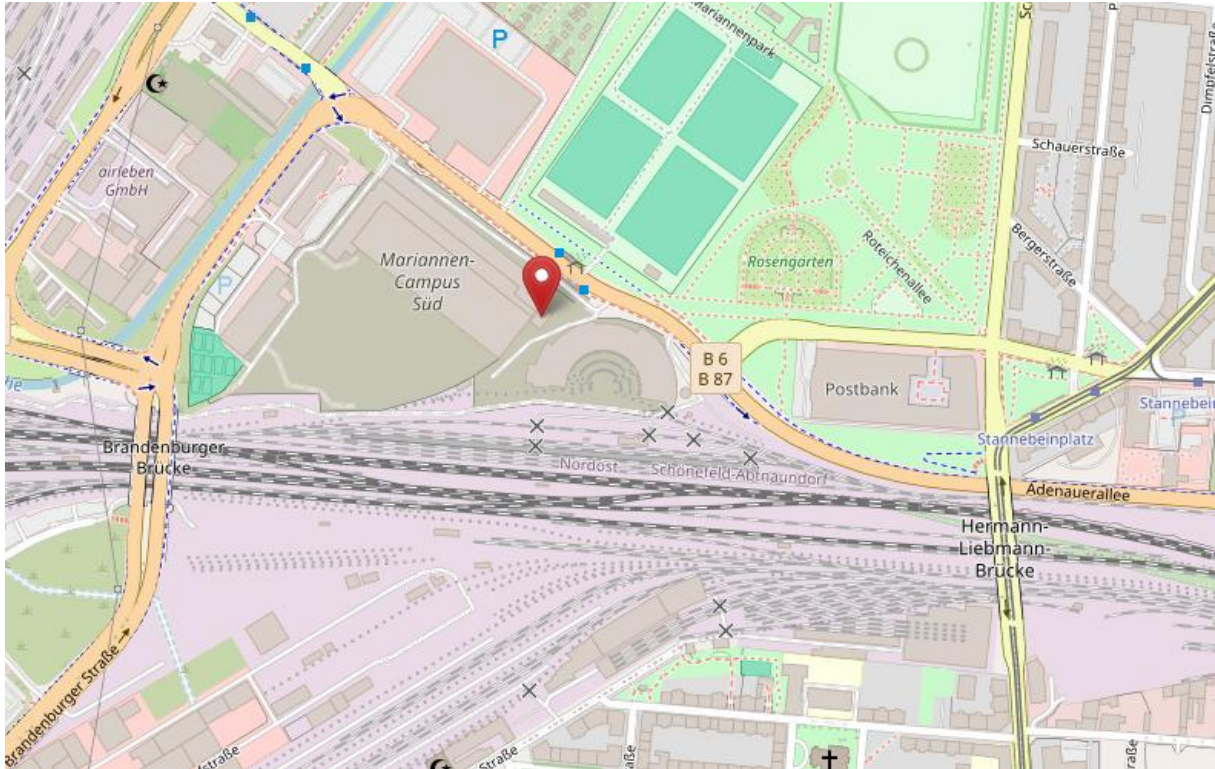
## A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

### A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

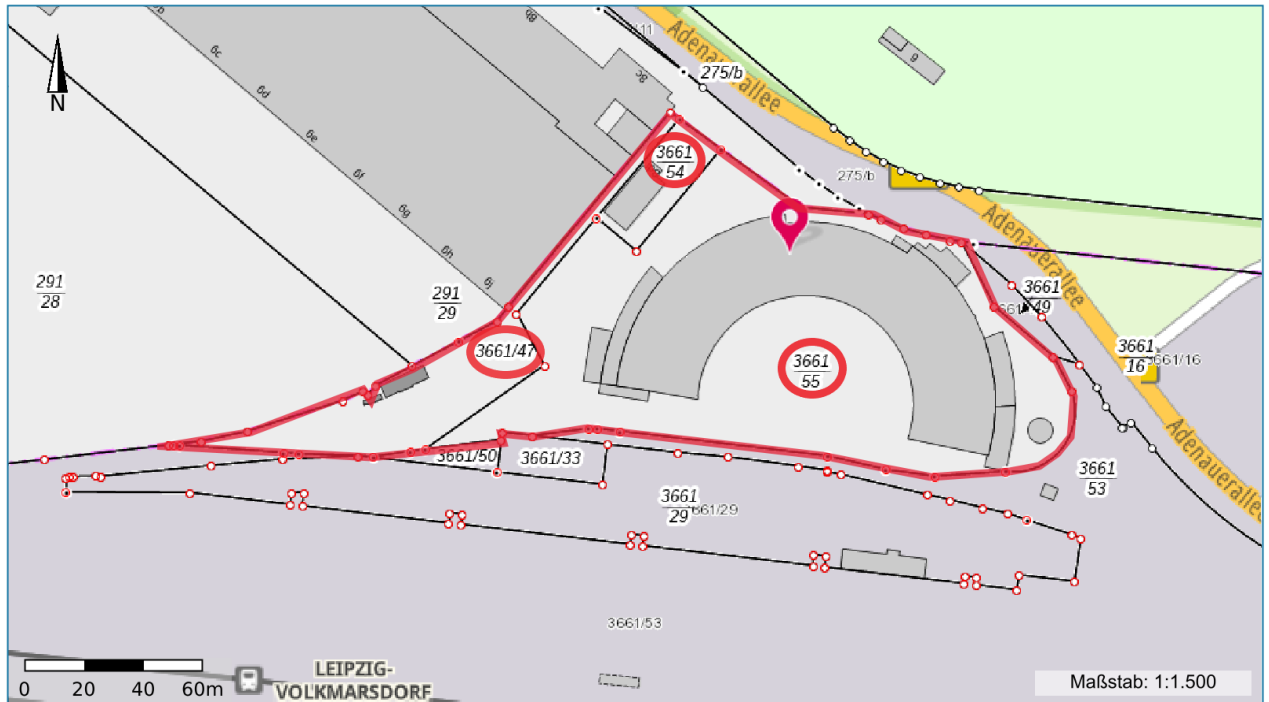
Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

### A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

**Titel:** W-25-101-1H-03  
**Untertitel:** Adenauerallee 8d, 10



geoportal.sachsen.de  
22.09.2025



Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)  
Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

[servicedesk@geosn.sachsen.de](mailto:servicedesk@geosn.sachsen.de)

0351 8283 - 8420

[www.geosn.sachsen.de](http://www.geosn.sachsen.de)

LANDESAMT FÜR  
GEOBASISINFORMATION



Freistaat  
SACHSEN

# Anhang 3

**A 3 Flächenermittlung**

<b>Berechnung der Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277, Ausgabe 2005</b>			
<b>Gebäude - Flurstück Geschoss</b>	<b>Vor- zei- chen</b>	<b>BGFin m<sup>2</sup> (grobes Maß)</b>	<b>BGF Summe in m<sup>2</sup></b>
		<b>B x L x F</b>	
<b>HG - Flst. 3661/55</b>			
1.0		4.556	
1.1	+	61	
1.2	+	115	
1.3	+	223	
1.4	+	18	
1.5	+	105	
1.6	+	161	
1.7 (2 Geschosse x 147,5 m <sup>2</sup> )	+	295	5.534,00
		<b>rd.</b>	<b>5.534</b>
<b>Wassertrum - Flst. 3661/55</b>		55	55,00
		<b>rd.</b>	<b>55</b>
<b>Nebengebäude</b>			
<b>NG 1 - Flst. 3661/54</b>		231	231,00
<b>NG 2 - Flst. 3661/47</b>			
2.1		70	
2.2		11	81,00
		<b>Summe rd.</b>	<b>312</b>
<b>Summe Brutto-Grundfläche</b>			<b>5.901</b>

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgte in Nebenrechnung anhand der Flurkarte.

Die stichprobenartige Prüfung angegebener Maße hat im Ortstermin stattgefunden.

**A 3.2 Ermittlung der Nutzfläche anhand der Geschossflächen**

Ermittlung der Nutzflächen				
Gebäude / Geschoss		BGF in m <sup>2</sup>	Faktor	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
<b>Hauptgebäude</b>				
Erdgeschoss		5.386	0,90	4.847,40
Obergeschosse	+	148	0,90	133,20
				4.980,60
			rd.	<b>4.981</b>
<b>Nebengebäude (nur EG)</b>				
		312	0,90	280,80
			rd.	<b>281</b>
<b>Wassertrum (nur EG)</b>				
		50	0,90	45,00
			rd.	<b>45</b>
<b>Summe</b>				<b>5.307</b>

**Erläuterung zur Flächenermittlung:**

Die Ermittlung der Nutzfläche erfolgte auf Grundlage der BGF-Ermittlung anhand objektspezifischer Ausbaufaktoren.

# Anhang 4

#### A 4 Fotodokumentation



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordwesten



Umfeld mit angrenzenden Bahngleisen



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Blick auf den Wasserturm von  
Nordwesten Richtung Südosten



Ansicht von Osten - Wasserturm



Wasserturm - Zugang



Wasserturm - Innenraum (1)



Wasserturm - Innenraum (2)



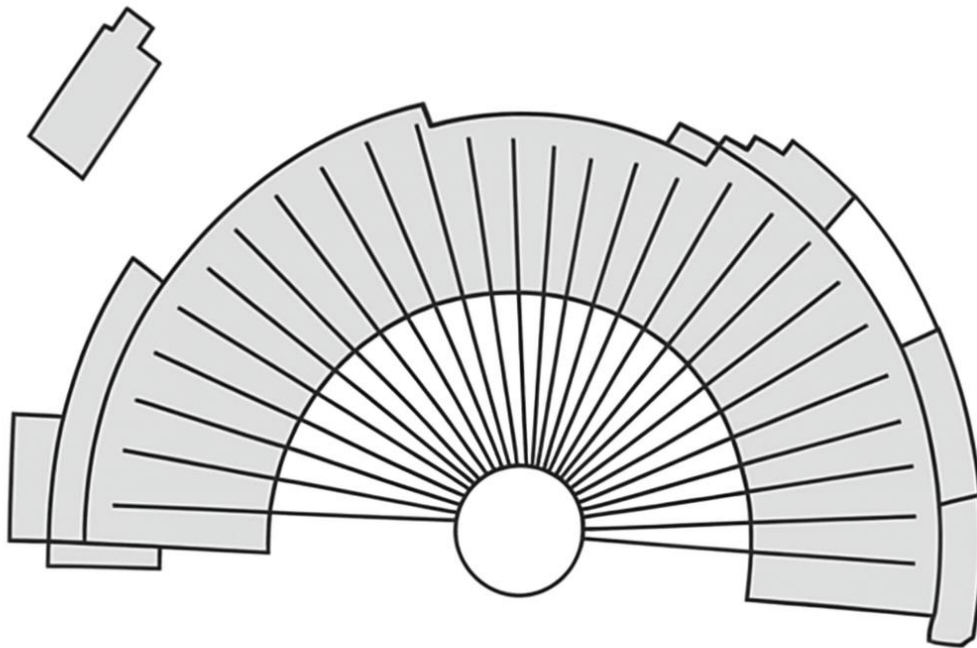
Straßenflucht Richtung Nordwesten



Straßenflucht Richtung Südosten

# Anhang 5

## A 5 Bauzeichnung des HG / Ringlokschuppens



(eigene schematische Darstellung)

# Anhang 6

## **A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen**

### **A 6.1 Erläuterung zur Wertermittlung**

#### **Durchführung der Wertermittlungsverfahren**

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

#### **Das Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

#### **Das Sachwertverfahren**

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

#### **Das Vergleichswertverfahren**

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende

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

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

### **Ableitung des Verkehrswertes**

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

## A 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

### Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

**Stichtagsbezogene Fachzeitschriften, Periodika**

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)