



Grundstück in Eilenburg OT Wedelwitz, bebaut mit einem
denkmalgeschützten Herrenhaus und einem Garagengebäude



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Leipzig

Wohnfläche:
nicht ermittelt

Sonstiges:
-

Aktenzeichen:
485 K 117/23

Nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfl.:
-

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Eilenburg Wedelwitz

Vermietungsstand:
vertragsfrei

Blatt: Gemarkung:
13 Wedelwitz Flur 1

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Flurstück: Größe:
431 5.346 m²

Objektzustand:
naturbelassen, Gebäude desolat

Postalische Anschrift:
**Südstr. 8
04838 Eilenburg OT Wedelwitz**

Energieausweis:
-

Miteigentumsanteil:
-

Baulasten:
nein

Objektart:
Wohngrundstück

Altlasten:
ja (ehem. Deponie Wedelwitz)

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:
19.09.2023 19.09.2023

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr:
1820 + 1970er

Modernisierung:
ohne

Denkmalschutz:
ja (Herrenhaus)

Vorgefundenen Gegenstände:

ohne

Verkehrswert nach §194 BauGB ohne
den Wert von vorgefundenen Gegen-
ständen und ohne Berücksichtigung
von Eintragungen in Abteilung II:

rd. **230.000 €**



Inhaltsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	6
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
2.	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form und Größe	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	14
2.4.1	Privatrechtliche Situation	14
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	15
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5	Flächen und Einheiten	23
2.5.1	Bruttogrundfläche (BGF)	24
2.5.2	Bruttorauminhalt (BRI)	25
2.5.3	Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	25
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	25
3.1	Vorbemerkung	25
3.2	Ehem. Herrenhaus mit Anbau (1.1 + 1.2)	26
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	26
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	26
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	27
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	28
3.3	Garagen (2)	28
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	28
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	28
3.3.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	30
3.3.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	30
3.4	Ruine (3)	30
3.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	30
4.	Versicherungen	30
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	31
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	32
7.	Deduktive Bodenwertermittlung	34
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung	34
7.2	Bodenwert der Nettobaulandfläche	36
7.2.1	Vergleichswert	36
7.3	Erschließungsausbaubeitrag und Infrastrukturkosten	45
7.4	Bodenwert der Nettobaulandfläche (erschließungsausbaubeitragsfrei)	45
7.5	Freilegungskosten	46
7.6	Bodenwert der freigelegten Nettobaulandfläche (erschließungsausbaubeitragsfrei)	47
7.7	Wartezeit	48
7.8	Nebenkosten	48
7.9	Vorläufiger Bodenwert des warteständigen Baulandes	50
7.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50
7.11	Bodenwert des warteständigen Baulandes	51
8.	Verkehrswert	52
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	52
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	53
8.2.1	Abt. II/3 (Wohn- und Nutzungsrecht)	53

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände
10.	Datum, Stempel und Unterschrift
11.	Ergänzende Anlagen
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis

53 **Dipl.-Ing. Rico Palmer**

53

54

54

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Abkürzungsverzeichnis

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Einheiten

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

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12
Laser-Distanzmessgerät Bosch GLM 150-27 C (ISO Norm 16331-1)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **485 K 117/23**

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

Seite
- 4 -



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig
AZ: 485 K 117/23

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Grundstück mit 5.346 m² Grundstücksfläche in Wedelwitz (Eilenburg), bebaut mit einem ehem. Herrenhaus (Bj. um 1820, Kulturdenkmal, desolater Zustand, teils durchgebrochene Decken), einem Garagengebäude (Bj. zu DDR-Zeiten) und den Überresten eines weiteren Gebäudes (Ruine), Grundstück naturbelassen, vertragsfrei

Anschrift: **Südstr. 8
04838 Eilenburg OT Wedelwitz**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Eilenburg
Grundbuch von Wedelwitz
Grundbuchblatt 13

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 33 Flur 1, Flurstück 431 (Südstraße 8, Gebäude- und Freifläche) mit 5.346 m²

Abteilung I: **Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.**

Abteilung II: siehe Punkt 2.4.1



1.3 Zweck

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

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Das Gutachten ist nur für den beschriebenen Zweck bestimmt. Die Weitergabe oder die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen davon ist nur mit Zustimmung des Verfassers und Gerichtes gestattet.

Erklärung:

Alle in dem Gutachten abgebildeten Tabellen, Grafiken und Zeichnungen wurden von mir selbst erstellt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 19.09.2023

§ 2 (4) ImmoWertV 2021: „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Qualitätsstichtag: 19.09.2023

§ 2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)
--	--



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

<i>Zeitpunkt:</i>	19.09.2023
<i>Dauer:</i>	14:30 bis 15:42 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Freifläche, ehem. Herrenhaus Südstr. 8 (baufällig)
<i>Teilnehmer:</i>	- Miteigentümerin, eingetragen in Abt. I/8.1 - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
<i>Hinweis zu Fotoaufnahmen:</i>	-

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

<i>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Auszug aus der Eintragungsgrundlage für das in Abt. II/3 eingetragene Wohn- und Nutzungsrecht - Baulastenauskunft vom 26.07.2023
<i>Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- kein Zwangsverwalter bestellt
<i>Von der in Abt. I Nr. 8.1 eingetragenen Miteigentümerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Beitragsrechnung für Gewerbliche Haftpflichtversicherung - Erbschein vom 10.04.1990
<i>Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- URNr. 305/1962 (Bewilligung vom 19.10.1962 bzgl. des in Abt. II/3 eingetragenen Wohn- und Nutzungsrechtes) - Grundbuch von Wedelwitz, Blatt 13, Ausdruck vom 17.08.2023
<i>Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:</i>	- Besichtigungsaufzeichnungen - Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 15.08.2023 nebst Zeichenerklärung - Altlastenauskunft vom 28.08.2023 - Auskunft untere Denkmalschutzbehörde vom 15.08.2023 - Auskunft Amt für ländliche Neuordnung SG Obere Flurbereinigungsbehörde vom 18.08.2023 - Auskunft Kreisarchiv 23.08.2023 - Auskunft Landesarchiv Sachsen-Anhalt vom 11.10.2023 und 18.10.2023 - Auskunft Landesamt für Archäologie vom 16.08.2023

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



- Auskunft Stadtwerke Eilenburg zu Strom und Gas vom 04.09.2023
- Auskunft zum bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger
- Historische Altlastenerkundung vom 30.04.1992
- Orientierende Erkundung zur Deponie Wedelwitz (AKZ 74100147) vom 25.03.1998
- Dokumentation zum Rückbau der Grundwassermessstellen vom 29.10.2003
- Auskunft Abwasserzweckverband vom 07.09.2023
- Auskunft Stadtverwaltung Eilenburg vom 14.09.2023
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Leitungsauskunft VEW zu Trinkwasser vom 06.09.2023
- Schreiben Ordnungsamt vom 24.09.2008 bzgl. Abrissverfügung des an den öffentlichen Kinderspielplatz angrenzenden und bereits fast eingefallenen Gebäudes
- Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen – Denkmaldokument vom 12.12.2023
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	Nordsachsen		
<i>Stadt:</i>	Eilenburg	<i>Einwohner:</i>	16.031 ¹
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 2 - Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre +0,9 %		
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020		
<i>Ortsteil:</i>	<u>Wedelwitz</u> Unter der Bezeichnung "Vetovizzi" ist der Ortsteil Wedelwitz erstmals im Jahre 1031 erwähnt. Vermutlich liegt eine slawische Gründung vor. Der Name Wedelwitz bedeutet im übertragenen Sinne wohl "sich beraten". Im Jahr 1974 erfolgte die Eingemeindung von Wedelwitz zur Stadt Eilenburg. Der einstige Konsum, ein Bäcker, ein Wohnheim und ein Autohaus haben inzwischen geschlossen. Der Ortsteil Wedelwitz ist heute in erster Linie Wohnort für seine Bürger.		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum Eilenburg		4,5 km
	Bundesstraße B107		700 m
	Bundesstraße B87		1,5 km
	BAB A 14, AS Leipzig-Nordost		16 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		300 m
	Einkaufsmöglichkeiten in Eilenburg		3 km
	Kindertagesstätte		3,4 km
	Grundschule		4,2 km
	Oberschule		4,3 km
	Gymnasium		6,7 km
	S-Bahnhof Eilenburg		5 km

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

¹ Stand zum 31.12.2022; Quelle: www.wikipedia.de



2.1.2 Mikrolage

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Innerörtliche Lage:

Ortslage von Wedelwitz

Wohnlage:

Die Stadt Eilenburg hat keinen Mietspiegel und demnach auch keine Wohnlagekarte erarbeitet, anhand der die Wohnlage eines Gebietes objektiv bestimmbar wäre.

Die Wohnlage in Wedelwitz würde ich nach meinem subjektiven Empfinden als mittlere dörfliche Wohnlage beurteilen.

Umgebungsbebauung:

Bauweise	offen
Nutzung	Wohnen
Durchgrünung	hoch
Geschossigkeit	I bis II + Dach
Art der Bebauung	dörfliche Bebauungsstrukturen

*Umwelteinflüsse/
Beeinträchtigungen:*

Der nördliche Grundstückszipfel liegt im Überschwemmungsgebiet (festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz). Ansonsten waren zum Ortstermin keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen festzustellen, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.

Topographie:

Das Grundstück ist weitestgehend eben.

Parkmöglichkeiten:

hier nicht relevant



2.2 Gestalt, Form und Größe

Straßenfront: Südstraße ca. 10 m

Hinweis: Das nachbarliche Grundstück Flst. 432 liegt zwischen der öffentlichen Straße (Südstraße) und dem Wertermittlungsgrundstück, weswegen die Straßenfront an der Südstraße kleiner ist als die Grundstücksbreite.

Am Bach ca. 115 m

Grundstücksbreite: im Mittel ca. 50 m

Grundstückstiefe: bis zu ca. 130 m

Grundstücksform: unregelmäßig geschnitten
Eckgrundstück

Grundstücksgröße: 5.346 m²

Sonstiges: -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenanschluss: Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (Südstraße, Am Bach).

Straßenart: Südstraße Ortsstraße

Am Bach Ortsstraße

Straßenausbau: Südstraße ortsübliche ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, keine angelegten Gehwege

Am Bach teilausgebaut; ein Zwischenstück von etwa 50 m



*Anschlüsse an Ver- und
Entsorgungsleitungen:*

Trinkwasser

Länge ist nicht ausgebaut
(Feldweg)

Die Trinkwasserversorgungsleitungen verlaufen im öffentlichen Straßenraum (Südstraße, Am Bach). Das Wertermittlungsgrundstück besitzt derzeit keinen betriebsbereiten Trinkwasseranschluss.

Abwasser

Das Wertermittlungsgrundstück besitzt einen Hausanschluss Schmutzwasser im Grundstücksbereich an der Südstraße.

Strom

Die Stromversorgungsleitungen verlaufen im öffentlichen Straßenraum (Südstraße, Am Bach). Das Wertermittlungsgrundstück besitzt derzeit keinen betriebsbereiten Stromhausanschluss; die auf dem Grundstück befindliche Zuleitung ist außer Betrieb.

Erdgas

Im Umfeld des Wertermittlungsgrundstückes befindet sich kein Gasleitungsbestand des örtlichen Versorgers.

Grenzverhältnisse:

Das leerstehende ehem. Herrenhaus steht mit der südlichen Gebäudekante unmittelbar auf der Grenze zum Flurstück 432 und mit der östlichen Gebäudekante nah an der Grenze zum östlich angrenzenden Flurstück 41/79 und auch zum Flurstück 41/78. Die Gebäude auf den nachbarlichen Grundstücken Flst. 41/78 und 41/80 stehen auf oder nah an der östlichen Grenze des Wertermittlungsgrundstückes. Die Grenzbebauungen sind auf dem nachfolgenden Auszug aus der Liegenschaftskarte durch dicke rote Linien dargestellt

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

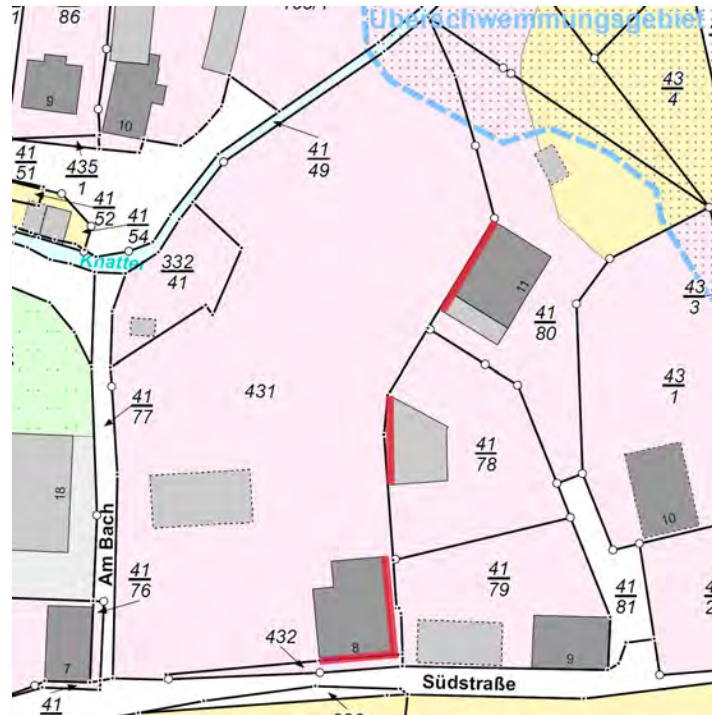
Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



(Hinweis: Die Liegenschaftskarte ist dem Gutachten auch als Anlage beigefügt.)

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Das Grundstück grenzt im nordwestlichen Bereich an den Bachlauf der Knatter.

Baugrund:

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

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)	Seite - 13 -
--	--	------------------------



2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

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

keine Eintragungen

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1 zu *Diese Eintragung betrifft nicht das Wertermittlungsgrundstück.*
BVNr. 1,5,19:

lfd. Nr. 2 *Diese Eintragung betrifft nicht das Wertermittlungsgrundstück.*
zu BVNr. 25:

lfd. Nr. 3 zu Unentgeltliches Wohn- und Nutzungsrecht für ... in Wedelwitz; gemäß Bewilligung vom 19.10.1962; eingetragen am 26.10.1962.
BVNr. 15:

lfd. Nr. 9 zu *Diese Eintragung betrifft nicht das Wertermittlungsgrundstück.*
BVNr. 14:

lfd. Nr. 10 zu Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
BVNr. 33: (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 117/23); eingetragen am 17.07.2023.

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

Zu Abt. II/3: Wegen Inhalt und Wertauswirkung verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

Zu Abt. II/10: Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist in keinem Flurbereinigungsverfahren beteiligt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: keine bekannt geworden

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

2.4.2 Nutzung und Mietrechtliche Situation

Nutzung: Das Wertermittlungsgrundstück ist ungenutzt/unbewohnt.

Vermietungssituation: Der Auskunft nach bestehenden keine mietvertraglichen Bindungen.

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten: Zum Wertermittlungsgrundstück ist im Baulastenverzeichnis keine Baulasteneintragung erfolgt.

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen: Das Wertermittlungsgrundstück Flurstück 431 ist Bestandteil der im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) wie folgt registrierten Altablagerung (AA):

„Wilde Deponie „Gut ...“ Wedelwitz
Altlastenkennziffer (AKZ): 74 100 147

Es liegen nachfolgende aufgeführte Gutachten vor:

- [1] Historische Erkundung, 30.04.1992
- [2] Orientierende Untersuchung, 25.03.1998
- [3] Dokumentation zum Rückbau der Grundwassermessstellen P1-P3/98, 29.10.2003

Laut Bezug [1] umfasst die Deponie ein Volumen von etwa 3.000 m³. Diese besteht hauptsächlich aus Bauschutt und außerdem aus Hausmüll, Braunkohlenasche sowie untergeordnet aus Sperrmüll und Schrott, entstand überwiegend in den 1980er Jahren nach dem Abriss mehrerer Wirtschaftsgebäude mitten in der alten Dorflage Wedelwitz. Der Ablagerungszeitraum wird von ca. nach 1950 bis 1992 angegeben.



Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich aus altlastenfachlicher Sicht nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf zur Gefahrenerforschung oder zur Gefahrenabwehr [Handlungsbedarf -Belassen- (-B-)]. Die weitere Führung im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) bleibt davon unberührt.

Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen/Erdarbeiten über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten, Abfall ...) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Auszug aus dem Gutachten zur Orientierenden Untersuchung vom 25.03.1998:

„Einschätzung des Gefährdungspotentials

Im Folgenden sollen theseartig die festgestellten Fakten zum Standort der Deponie Wedelwitz im Hinblick auf eine Gefährdungsabschätzung zusammengestellt und einer entsprechenden Bewertung unterzogen werden.

- *Die Entwicklungsgeschichte der Deponie Wedelwitz sowie die auf der Deponie zur Ablagerung gekommenen bekannten Abfallarten und -mengen weisen lediglich nur ein geringes Schadstoffpotential auf.*
- *Das Untersuchungsgebiet zeigt hinsichtlich seiner geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse keine primäre Eignung als Deponiestandort. Die Deponiebasis lagert auf max. 1 m mächtigem Auelehm eines kleinen Gerinnes, so daß ein Eintrag kontaminierten Sickerwassers in das Grundwasser aufgrund unzureichender natürlicher Basisabdichtung durchaus möglich ist. Zur Kontamination steht am Standort der Grundwasserleiter 1.6 zur Verfügung. Die Möglichkeit einer Gefährdung tertiärer*

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



- Grundwasserleiter besteht aufgrund einer hydraulischen Verbindung zu GWL 2.1u. Tiefere tertiäre Grundwasserleiter werden allerdings durch mächtige bindige Schichtkomplexe des Bitterfelder Decktonkomplexes wirksam geschützt.*
- *Der Grundwasserleiter 1.6 führte zum Zeitpunkt der Untersuchung freies, flurnahes Grundwasser. Der Deponiefuß liegt nicht im Grundwasser, da er auf Auelehm aufliegt. Ein Sickerwasseraufstau über dem Auelehm am Deponiefuß erfolgt nicht, da das die Deponie durchsickernde Niederschlagswasser direkt in den Auenbereich abfließen kann.*
 - *Die Abflußverhältnissen am untersuchten Standort sind aufgrund der Lage auf dem in die Muldenaue hineinreichenden Sporn schwierig. Ein direkter Deponieabstrom ist nur schwer faßbar, da der Abfluß praktisch nach drei Seiten in die Aue hinein erfolgen kann. So zeigt z.B. der Pegel 2/98, welcher im nördlichen Abstrombereich installiert wurde, nur eine geringe Deponiebeeinflussung. Pegel 1/98, im südlichen Deponieabstrom installiert, zeigt dagegen eine relativ deutliche Beeinflussung. Dies läßt den Schluß zu, daß der Grundwasserabfluß aus dem Deponiebereich dominant nach Süden bis Südosten erfolgt.*
 - *Das der Deponie Wedelwitz zuströmende Grundwasser weist bereits im Deponieoberstrom eine, wenn auch geringe, auf anthropogenen Einfluß zurückzuführende, Vorbelastung durch erhöhte Gehalte an Nitrit, BTEX, Mineralölkohlenwasserstoffen und PAK auf. Diese ist sicherlich auf die Lage des Standortes im direkten Ortskern von Wedelwitz zurückzuführen. Ein konkreter Eintragsherd im Vorfeld der Deponie ist allerdings nicht lokalisierbar. Alle diese Parameter stellen in den gemessenen Größenordnungen jedoch kein Gefährdungspotential dar.*
 - *Mit den Analyseergebnissen dieser Untersuchung liegt der exemplarische Nachweis einer, wenn auch geringen, existenten Schadstoffemission aus dem Deponiebereich vor. Diese äußert sich im wesentlichen in einer Aufsalzung des Grundwassers mit Sulfat (Indikator für den abgelaagerten Bauschutt), Nitrat (mit großer Wahrscheinlichkeit auf die ehemals am Standort befindlichen Stallungen zurückzuführen) und Bor (Indikator für Hausmüll) beim Unterfließen der Deponie und einem damit verbundenen geringen Anstieg der Leitfähigkeit des Grundwassers im Deponieunterstrom. Untergeordnet sind geringe Gehaltszunahmen im Deponieunterstrom bei Chlorid, Ammonium,*

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



AOX und Phenol zu verzeichnen. Die festgestellten Gehalte im Deponieunterstrom bewegen sich z.T. über dem Grenzwert der TVO (Nitrit, Nitrat, Sulfat, Phenol, Mineralölkohlenwasserstoff), welcher jedoch für Trinkwasser gilt. Eine Überschreitung des Prüfwertes der LAWA konnte in keinem Fall festgestellt werden. Da das Wasser vor Ort jedoch keiner Nutzung unterliegt, infolge eines großen Wasserdargebotes eine rasche Verdünnung erfährt und die Brunnen der Trinkwasserfassung Wedelwitz ca. 600 m vom Standort entfernt sind (Fließzeit bis zum Brunnen ca. 6,5 Jahre), sollten diese Grenzwertüberschreitungen nicht überbewertet werden. Auch im Deponieabstrom ist anhand der untersuchten Parameter somit kein Gefährdungspotential zu erkennen.

- Die Parameter Nitrit, Mineralölkohlenwasserstoff, PAK und DOC wurden im Deponieunterstrom in geringeren Konzentrationen detektiert als im Deponieoberstrom. Somit kann davon ausgegangen werden, daß bezüglich dieser Parameter kein Austrag aus der Deponie erfolgt.
- Eine umweltrelevante Gefährdung von räumlich weiter entfernt liegendem Schutzgut, insbesondere der Mulde, ist aufgrund der vorliegenden Verhältnisse und des geringen Schadstoffaustrages aus dem Deponiekörper nicht gegeben. Auch für das LSG „Mittlere Mulde“, in welchem sich der Standort befindet sowie für das NSG „Torfwiesen Wölpern“ besteht aufgrund der vorliegenden Analyseergebnisse zur Zeit und auch längerfristig keine Gefährdung für Flora und Fauna.
- Bezüglich des Schutzgutes Luft ist die Deponie aufgrund ihrer geringen Dimension nicht von Bedeutung“

Empfehlungen für Folgemaßnahmen

- Die entsprechend Altlastenprogramm des Freistaates Sachsen im Programm GEFA durchgeführte Bewertung der Deponie Wedelwitz erbrachte für das Schutzgut Grundwasser ein maßgebliches Risiko $r_{IV\ max}$ von 1,4. Somit ergibt sich ein Handlungsbedarf B, das bedeutet, die Deponie sollte auch weiterhin im Altlastenkataster belassen werden. Eine weitere Überwachungspflicht besteht allerdings nicht, so daß derzeit auf weitere Untersuchungen verzichtet werden könnte. Aufgrund der für den Standort angedachten Nutzung als Kinderspielplatz (Bereich Pegel 2/98) sollen dennoch einige als notwendig erachtete Maßnahmen empfohlen werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



- *Das Gelände der ehem. Deponie sollte markscheiderisch vermessen werden. Diese Vermessung ist nicht nur Grundlage eines zu erarbeitenden Sicherungskonzeptes, sondern auch notwendige Basis der Planung des Spielplatzes.*
- *Eine oberflächliche Beräumung des ehemaligen Deponiegeländes erscheint sinnvoll. Dabei sollten optisch auffällige Gegenstände, im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um größere Betonteile, abgelesen werden. Diese könnten im Zusammenhang mit einer zu devastierenden Wand und eines Betonbodens beim Bau des geplanten Spielplatzes mit entsorgt werden.*
- *Nach der manuellen Beräumung des Standortes von oberflächlich abgelagerten Müll sollte, ebenfalls im Hinblick auf den Kinderspielplatz, eine Oberflächenabdeckung des Deponiegeländes und der Böschung mit Mutterboden erfolgen, um den Standort auch optisch wieder dem Ortsbild anzupassen. Die detaillierte Planung dazu sowie die der nachfolgenden Bepflanzung des Bereiches ist in einem Sicherungskonzept zu erarbeiten.*
- *Eine weitere Überwachung des Schutzgutes Grundwasser erscheint zur Zeit nicht zwingend notwendig.*
- *Der als Kinderspielplatz geplante Standort befindet sich direkt am Fuß der Deponieböschung. Auf diesem Gelände sollten, bevor der Spielplatz realisiert wird, mindestens drei bis fünf Bodenproben aus dem Teufenbereich von 0 bis 0,5 m entnommen und einer Untersuchung zugeführt werden. Das Untersuchungsprogramm kann dem StUFA-Standardprogramm für das Schutzgut Boden entsprechen. Bei der Bewertung der Analyseergebnisse sind die Eikmann-Kloke-Werte für Nutzungsart 1 (Kinderspielplätze) zu berücksichtigen.“*

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Anmerkung des Sachverständigen: Zum Ortstermin war nicht mehr sichtbar, dass es sich hier früher um eine Deponie handelte. Ob im Untergrund noch Altablagerungen der Deponie vorhanden sind, welche ggfs. entsorgt werden müssen, entzieht sich meiner Kenntnis. Grundsätzlich sind hierfür weitergehende altlastenfachliche Untersuchungen erforderlich. Das vorliegende Verkehrswertgutachten sollte nach Weisung des Amtsgerichtes Leipzig, Zwangsversteigerung, ohne den Ansatz von ggfs. zusätzlich anfallenden altlastenbedingten Mehrkosten für Abriss-/Entsorgung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen einschl. Tiefbauarbeiten, im Hinblick auf die



Baureifmachung für eine zukünftige Wohnbebauung, erstellt werden. Die ggfs. anfallenden altlastenbedingten Mehrkosten für die Baureifmachung sind gesondert zu berücksichtigen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Denkmalschutz:

Bei dem auf dem Wertermittlungsgrundstück befindlichen leerstehenden früheren Wohngebäude handelt es sich um das Herrenhaus des ehem. Rittergutes Wedelwitz (siehe Abbildung 1), das wie folgt in der Denkmalliste des Freistaates Sachsen als Kulturdenkmal registriert ist:

Kurzcharakteristik

Herrenhaus eines Rittergutes; große markante Kubatur mit ortsbildprägendem Mansarddach, von baugeschichtlicher und ortsgeschichtlicher Bedeutung

Datierung

um 1820 (Herrenhaus)



Abbildung 1

Das Wertermittlungsgrundstück betrifft außerdem archäologische Relevanzbereiche (mittelalterlicher Ortskern [D-34380-01]).



2.4.3.2 Bauplanungsrecht

<i>Allgemeines Bauplanungsrecht:</i>	Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich.
<i>Flächennutzungsplan:</i>	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.
<i>planungsrechtliche Satzungen:</i>	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich von planungsrechtlichen Satzungen.
<i>Verfügungs- und Veränderungssperre:</i>	nicht bekannt

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

<i>Baugenehmigungen nach 1990:</i>	Zu dem Grundstück existieren beim zuständigen Archiv keine Vorgänge. Demnach wurden nach 1990 auch keine Baugenehmigungen erteilt.
<i>bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:</i>	Es laufen aktuell keine bauordnungsrechtlichen Verfahren.

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

<i>Entwicklungszustand:</i>	Die Entwicklungszustände sind in § 3 ImmoWertV 2021 wie folgt geregelt.
-----------------------------	---

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

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

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

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



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

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

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

Grundsätzlich besitzen Teile des Wertermittlungsgrundstückes den Entwicklungszustand Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021, weil das Grundstück in Teilen nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

Allerdings weist das Wertermittlungsgrundstück als Ganzes mit einer Größe von immerhin 5.346 m² nicht den Entwicklungszustand Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV, sondern nur den Entwicklungszustand Rohbauland nach § 3 (3) ImmoWertV auf. Zwar ist das Grundstück nach § 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt, allerdings ist dessen Erschließung, insbesondere die innere Erschließung, noch nicht gesichert. Das gilt insbesondere im Hinblick auf eine Bebauung mit mehreren z.B. Einfamilienhäusern.

Erschließungsbeiträge nach Bau-gesetzbuch (BauGB und KAG):

Es sind in den kommenden Jahren weder Erschließungsbeiträge (Straße) nach dem BauGB, noch Straßenausbaubeiträge nach dem KAG zu erwarten.

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

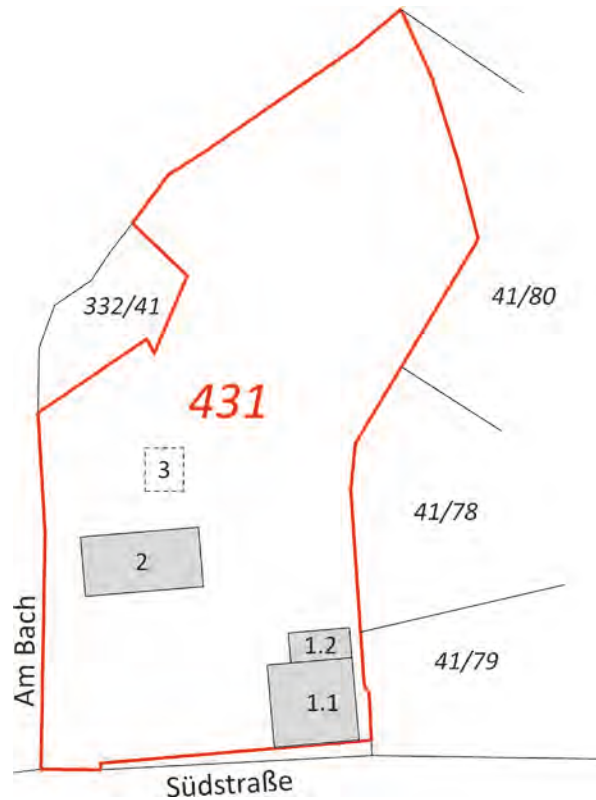
Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



2.5 Flächen und Einheiten

Übersichtsplan



- 1.1 ehem. Herrenhaus
- 1.2 Anbau
- 2 Garagen
- 3 Ruine (Überreste eines früheren Gebäudes)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

Seite
- 23 -



2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Die äußeren Gebäudeabmessungen habe ich nicht vermessen. Die Maße habe ich aus den Luftbildaufnahmen bzw. aus der Liegenschaftskarte ermittelt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Gebäude	Geschoss/Ebene	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) in m	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²
Wohnhaus (1.1)	Kellergeschoss	ca. 10% vom EG	17,95
	Erdgeschoss	13,6*13,2 =	179,52
	Obergeschoss	13,6*13,2 =	179,52
	Mansardengeschoss	13,6*13,2 =	179,52
	Dachgeschoss	ca. 90% vom MG	161,57
	Summe		718,08
Anbau (1.2)	Erdgeschoss	9,8*4,8 =	47,04
	Summe		47,04
Garagen (2)	Erdgeschoss	18,9*9,5 =	179,55
	Summe		179,55
Ruine (3)	Erdgeschoss	nicht ermittelt	-
	Summe		-

E-Mail

info@palmer-immobilien.de

Internet

www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)
--	--



2.5.2 Bruttorauminhalt (BRI)

Die für die Ermittlung des Bruttorauminhaltes erforderliche Geschosshöhe habe ich geschätzt; eine Schnittzeichnung zur exakten Maßentnahme lag nicht vor.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Gebäude	Geschoss	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	Geschosshöhe (geschätzt) m	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²
Wohnhaus (1.1)	Kellergeschoss	17,95	2,5	44,88
	Erdgeschoss	179,52	3,0	538,56
	Obergeschoss	179,52	3,0	538,56
	Mansardengesch.	179,52	3,0	538,56
	Dachgeschoss	161,57	1/2 * 4,0	323,14
Summe				1.983,70
Anbau (1.2)	Erdgeschoss	47,04	3,0	141,12
	Summe			
Garage (2)	Erdgeschoss	179,55	3,0	538,65
	Summe			

2.5.3 Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Angaben derer Teilnehmer.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)
--	--



nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3.2 Ehem. Herrenhaus mit Anbau (1.1 + 1.2)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

<i>Art des Gebäudes:</i>	Wohnhaus, ehem. Herrenhaus
<i>Baujahr:</i>	um 1820 (laut Denkmaldokument)
<i>Modernisierungen:</i>	ohne

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Fundamente:</i>	vermutlich Naturstein
<i>Kellerwände:</i>	Teilunterkellerung, Naturstein/Bruchstein
<i>Kellerboden:</i>	Steine
<i>Umfassungswände:</i>	vermutlich Mischmauerwerk aus Naturstein und Ziegel
<i>Innenwände:</i>	vermutlich Mischmauerwerk aus Naturstein und Ziegel
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	Holzbalkendecken <u>Achtung Durchsturzgefahr – einige Deckenbereiche sind bereits durchgebrochen.</u>
<i>Dach:</i>	Krüppelmansarddach, Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachpfannen (vermutlich zuletzt zu DDR-Zeiten erneuert), großflächig Fehlstellen in der Dacheindeckung (Dach undicht), mehrfach notdürftig reparierte Dachbereiche



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

<i>Hauseingangsbereiche:</i>	von der Gebäudewestseite
<i>Hauseingangstür:</i>	Gittertür als Sicherung vor der historischen Holztür
<i>Treppen(haus):</i>	Holztreppe, zum Kellergeschoss Massivtreppe
<i>Elektroinstallation:</i>	keine funktionsfähige Ausstattung vorhanden
<i>Heizung:</i>	ohne
<i>Warmwasser:</i>	ohne

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

<i>Innenwandbekleidung:</i>	Altputz, Alttapete
<i>Deckenbekleidung:</i>	Altputz, Alttapete
<i>Innentüren:</i>	einfache Zargentüren oder keine Türen
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	alte Beläge auf Dielenboden
<i>Sanitärausstattung:</i>	keine funktionsfähige Ausstattung vorhanden, zerstörte Sanitärobjekte
<i>Küche:</i>	ohne
<i>Fenster:</i>	Holzverbundfenster aus DDR-Zeiten, kaputte Fensterscheiben, im EG zugemauerte Fensteröffnungen
<i>Sonstiges:</i>	-

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

<i>Besondere Bauteile:</i>	-
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	-



3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

<i>Baumängel und Bauschäden:</i>	Dachschäden, Deckendurchbrüche und durchnässte Wände infolge Niederschlagswasser
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	Bei Baudenkmalen ist die Erstellung eines Energieausweises nicht verpflichtend vorgeschrieben.
<i>Barrierefreiheit:</i>	liegt nicht vor
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	baufälliger und desolater Zustand, stark sanierungsbedürftig

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3.3 Garagen (2)

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

<i>Art des Gebäudes:</i>	Garage, Lager
<i>Baujahr:</i>	zu DDR-Zeiten (genaues Baujahr unbekannt)
<i>Modernisierungen:</i>	ohne

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion

<i>Vorbemerkung:</i>	Zum Gebäude bestand kein Zutritt; alle ehem. Öffnungen (Fenster, Türen/Tore) wurden zur Abwehr von Vandalismus zugemauert. Um Entsorgungskosten zu sparen, wurde in dem Gebäude nach Auskunft der anwesenden Miteigentümerin der Restmüll entsorgt, welcher bei der Beräumung des Herrenhauses anfiel (Sperrmüll, Gelber Sack, Restmüll).
<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise, eingeschossig
<i>Fundamente:</i>	vermutlich Beton
<i>Kellerwände:</i>	vermutlich nicht unterkellert
<i>Kellerboden:</i>	-
<i>Umfassungswände:</i>	vermutlich Mauerwerk aus Ziegel o.a., Außenputz



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

<i>Innenwände:</i>	unbekannt
<i>Geschossdecken:</i>	vermutlich eingeschossig
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Satteldach, vermutlich Nagelbrettbinder, Dacheindeckung aus Wellasbestplatten <u>Hinweis:</u> Asbesthaltige Baustoffe können gesundheitsgefähr- dend sein. Außerdem verursachen Sie erhöhte Entsorgung- kosten.
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	mehrere, alle zugemauert
<i>Hauseingangstür:</i>	keine vorhanden (Öffnungen zugemauert)
<i>Treppen(haus):</i>	-
<i>Elektroinstallation:</i>	vermutlich keine funktionsfähige Ausstattung vorhanden
<i>Heizung:</i>	vermutlich keine funktionsfähige Ausstattung vorhanden
<i>Warmwasser:</i>	vermutlich keine funktionsfähige Ausstattung vorhanden

3.3.2.2 Ausstattung und Zustand

<i>Innenwandbekleidung:</i>	unbekannt
<i>Deckenbekleidung:</i>	unbekannt
<i>Innentüren:</i>	unbekannt
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	unbekannt
<i>Sanitärausstattung:</i>	vermutlich keine funktionsfähige Ausstattung vorhanden
<i>Küche:</i>	vermutlich keine funktionsfähige Ausstattung vorhanden
<i>Fenster:</i>	keine, alle Öffnungen zugemauert
<i>Sonstiges:</i>	-



3.3.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Besondere Bauteile:* -
- Besondere Einrichtungen:* -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3.3.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

- Baumängel und Bauschäden:* äußerlich keine sichtbar
- Energetische Eigenschaften:* nicht relevant
- Barrierefreiheit:* unbekannt
- Allgemeinbeurteilung:* äußerlich baufälliger Zustand

3.4 Ruine (3)

- Beschreibung* zugewachsene Reste eines früheren Gebäudes (augenscheinlich aus Beton), es sind noch Reste der Außenmauern vorhanden, ob eine zusätzliche Unterkellerung vorhanden ist, konnte ich nicht feststellen

3.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Bauliche Außenanlagen:*
- Stützmauern
 - Betonabdeckung (vermutlich einer ehem. Klärgrube)
 - usw.
- Sonstige Anlagen:*
- Aufwuchs
- Zustand:* naturbelassen, verwildert

4. Versicherungen

- Versicherungen:* Nach den mi vorliegenden Unterlagen besteht folgender Versicherungsschutz:
- Haftpflichtversicherung



5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Drittverwendung:

Für das Grundstück kommt sowohl eine Nutzung im Bestand nach Sanierung des denkmalgeschützten Herrenhauses als auch die Bebauung mit mehreren Einfamilienhäusern in Frage, wobei die zuletzt genannte Variante die aus meiner Sicht wahrscheinlichere ist, weil eine Sanierung des in desolatem Zustand befindlichen Herrenhauses unwirtschaftlich ist, insbesondere weil die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück (Grenzbebauung an zwei Seiten) eine erforderliche Sanierung signifikant erschwert (die Aufstellung von erforderlichen Gerüsten ist an zwei Gebäudeseiten nur mit Zustimmung der Nachbarn möglich; aus wertermittlungstechnischer Sicht ist die Aussicht auf Zustimmung als nicht gesichert anzunehmen).

Vermietbarkeit:

Eine Vermietung ist hier nicht relevant.

Verkäuflichkeit:

Die Verkäuflichkeit ist gewährleistet. Für das Grundstück kommen zum einen eigennutzerisch orientierte Käuferkreise in Frage, welche das Grundstück nach Sanierung des bestehenden Gebäudebestandes selbst nutzen.

Zum anderen kommen für das Grundstück vor allem aber auch Projektentwickler in Frage, welche das Wertermittlungsgrundstück, zu einem kleinen Wohnstandort entwickeln könnten. Grundsätzlich bestand noch bis Anfang 2022 eine große Nachfrage nach entwicklungsstauglichen Grundstücken.

Die seit Anfang 2022 stark gestiegenen Zinsen für Hypothekendarlehen haben jedoch zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen. Durch die signifikante Zinsanhebung werden Hypothekendarlehen wesentlich teurer. Durch den damit gestiegenen Kapitaldienst (Zins und Tilgung) vermindert sich der Kreditrahmen erheblich. Bei gleichbleibendem Eigenkapitaleinsatz ist im Vergleich zum Zeitpunkt vor der Zinswende ein deutlich geringerer Darlehensbetrag möglich. Hinzu kommen die coronabedingten Lieferschwierigkeiten für Baumaterialien und die erheblichen Energiepreissteigerungen. Das alles sind Faktoren, welche sich sowohl auf die Kaufnachfrage als auch auf die Kaufpreise auswirken können. Grundsätzlich ist zu konstatieren, dass die Marktgängigkeit unter diesen Faktoren leidet.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

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

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

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

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

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

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

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

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

Anzuwendende Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert nach § 194 BauGB festzustellen. Für die Bodenwertermittlung wird gemäß § 40 (1) ImmoWertV 2021 auf das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 abgestellt. Nach § 40 (2) ImmoWertV 2021 kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenwert von Rohbauland kann nach § 42 ImmoWertV2021 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)
--	--



unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall liegen nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses für den Landkreis Nordsachsen keine geeigneten Kaufpreise für Rohbauland vor. Aus diesem Grund erfolgt die Wertermittlung nach den Vorgaben des § 42 ImmoWertV2021 (siehe Absatz zuvor).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **485 K 117/23**

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

Seite
- 33 -



7. Deduktive Bodenwertermittlung

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung

Modellbeschreibung zur deduktiven Bodenwertermittlung

Bodenwert der Nettobaulandfläche (ebf ²) (nach dem Vergleichswert; siehe Modellbeschreibung zum Vergleichswert auf der Folgeseite)
-
Erschließungsausbaubeitrag und Infrastrukturkosten
=
Bodenwert der Nettobaulandfläche (erschließungsausbaubeitragsfrei)
-
Kosten für die Freilegung
=
Bodenwert der Nettobaulandfläche unter Berücksichti- gung der Erschließungskosten und der Kosten für die Freilegung
x
Diskontierung über die Wartezeit (Vorhaltekosten)
=
Bodenwert vor der Entwicklung (ohne Nebenkosten)
-
Berücksichtigung von Nebenkosten (Grundstückstrans- aktionskosten, Unternehmergewinn, Wagnisabschlag)
=
vorläufiger Bodenwert des warteständigen Baulandes
±
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=
Bodenwert des warteständigen Baulandes vor der Ent- wicklung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

² erschließungsbeitragsfrei



Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

Der Bodenwert ist nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Nach § 24 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 9 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert grundsätzlich nach dem im Folgenden dargestellten Schema. Nach § 40 (2) ImmoWertV 2021 kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

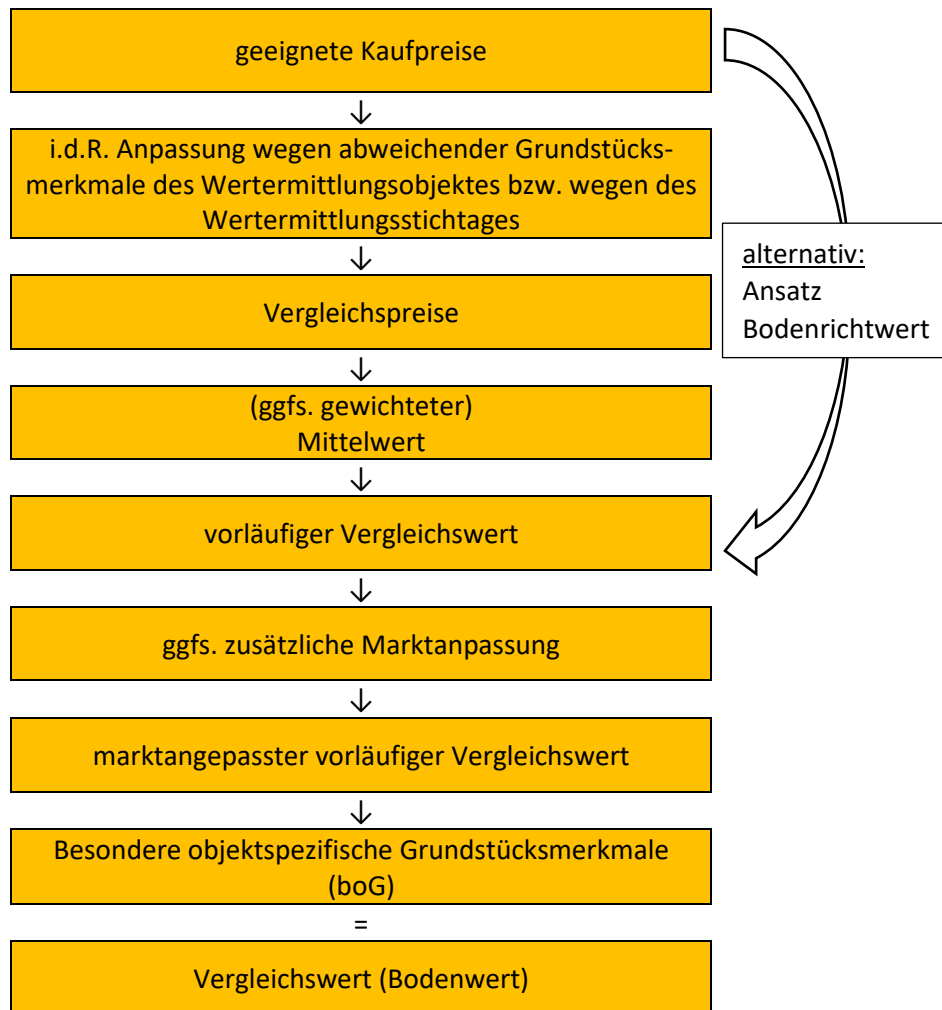
Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726





7.2 Bodenwert der Nettobaulandfläche

Dipl.-Ing. Rico Palmer

7.2.1 Vergleichswert

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

7.2.1.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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

- unbebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke
- Vertragszeitpunkt ab 2023
- Lage Eilenburg und Umgebung
- baureifes Land
- bebaubar nach § 30, 33 oder 34 BauGB

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Vom Gutachterausschuss wurden mir folgende Kauffälle genannt:

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Nr.	Vertragszeitpunkt TT.MM.JJJJ	Gemeinde	Gemarkung	Grundstücksfläche m ²	bebaubar nach	Kaufpreis €	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche €/m ²
1	10.03.2023	Schönwölkau	Hohenroda	733	§34 BauGB	98.000	133,70
2	08.03.2023	Doberschütz	Sprotta	1.073	§30 BauGB	160.000	149,11
3	22.03.2023	Eilenburg	Eilenburg	1.000	§34 BauGB	135.000	135,00
4	08.06.2023	Jesewitz	Jesewitz	515	§34 BauGB	50.000	97,09
5	20.06.2023	Krostitz	Kletzen	568	§34 BauGB	55.000	96,83
6	18.08.2023	Schönwölkau	Badrina	630	§34 BauGB	73.000	115,87
7	01.09.2023	Eilenburg	Eilenburg	1.159	§30 BauGB	163.000	140,64

Hinweis: Bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) richtet sich die Bebaubarkeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit von Grundstücken im unbeplanten Innenbereich wird hingegen nach § 34 BauGB beurteilt (Einpassungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung).

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)
---	--



7.2.1.2 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu 0,5 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden.

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Die seit Anfang 2022 stark gestiegenen Zinsen für Hypothekendarlehen haben jedoch zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen. Insbesondere ist auch die Kaufnachfrage nach Baugrundstücken unter Druck geraten. Grund sind die immer noch hohen Baukosten, welche im Wesentlichen von den hohen Materialpreisen bestimmt werden. Die signifikanten Zinssteigerungen erhöhen die Zinsbelastung, sowohl für Projektentwickler als auch für den Endkunden (z.B. Käufer einer Eigentumswohnung). Hinzu kommen die Energiepreissteigerungen, welche das monatliche Budget zusätzlich zu den gestiegenen Zinsen belasten. Das alles sind Faktoren, welche sich sowohl auf die Kaufnachfrage als auch auf die Kaufpreise auswirken.

Die Preisentwicklung berücksichtige ich mit einem Preisrückgang von 10% pro Jahr. Diese Preisentwicklung muss im vorliegenden Fall berücksichtigt werden, weil zwischen den Vertragsdaten der Kauffälle und dem Wertermittlungsstichtag zeitliche Differenzen bestehen.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

n = zeitliche Differenz zwischen Kaufdatum und Wertermittlungsstichtag in Jahren

p = Preisentwicklung im Jahr (Dezimalschreibweise; hier: -10% entspricht -0,10)

Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag in Jahren	Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	133,70	10.03.2023	0,50	0,95	127,01
2	149,11	08.03.2023	0,50	0,95	141,66
3	135,00	22.03.2023	0,42	0,96	129,6
4	97,09	08.06.2023	0,25	0,97	94,17
5	96,83	20.06.2023	0,17	0,98	94,89
6	115,87	18.08.2023	0,08	0,99	114,71
7	140,64	01.09.2023	0,00	1,00	140,64

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)
--	--



7.2.1.3 Anpassung an die Grundstücksgröße

Grundsätzlich hängt der Kaufpreis eines Baugrundstückes von der Grundstücksgröße ab. Je größer das Baugrundstück, desto geringer der Kaufpreis je m² Grundstücksfläche und umgekehrt.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für den Landkreis Nordsachsen konnte die Abhängigkeit des Bodenpreises für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus von der Grundstücksgröße bis jetzt nicht statistisch gesichert nachgewiesen werden. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass auf dem regionalen Markt der unbebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke die Kaufpreise nicht abhängig sind von der Grundstücksgröße. Eine Anpassung ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²
		Größe	UK	Größe	UK		
1	127,01	733				1,00	127,01
2	141,66	1.073				1,00	141,66
3	129,6	1.000				1,00	129,6
4	94,17	515				1,00	94,17
5	94,89	568				1,00	94,89
6	114,71	630				1,00	114,71
7	140,64	1.159				1,00	140,64

7.2.1.4 Anpassung an die Lage

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

Die Anpassung an die Lageunterschiede erfolgt anhand folgender Umrechnungsfaktoren:

Wohnlage des Vergleichsgrundstückes im Vergleich zum Wertermittlungsgrundstück (nach subjektiver Schätzung)	Umrechnungskoeffizient (UK)
besser (↗)	1,10
gleich (→)	1,00
einfacher (↘)	0,90



Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Lage	UK	Lage	UK		
1	127,01	→	1,0	→	1,0	1,00	127,01
2	141,66	↗	1,1	↗	1,0	0,91	128,91
3	129,60	→	1,0	→	1,0	1,00	129,60
4	94,17	→	1,0	→	1,0	1,00	94,17
5	94,89	→	1,0	→	1,0	1,00	94,89
6	114,71	→	1,0	→	1,0	1,00	114,71
7	140,64	↗	1,1	↗	1,0	0,91	127,98
Summe							817,27

7.2.1.5 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}

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

Die Formel lautet:

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

$$\bar{x} = \frac{817,27 \text{ €/m}^2}{7}$$

$$\bar{x} = 116,75 \text{ €/m}^2$$

7.2.1.6 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

Kaufpreise, die erheblich von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die Zwei-Sigma-Regel zur Identifizierung von Ausreißern dienen. Die Zwei-Sigma-Regel ist die zweifache Standardabweichung

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)
--	--



vom Mittelwert, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Dafür wird zuerst die Varianz s^2 ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte x_i vom vorläufigen Mittelwert \bar{x} . Die Formel lautet:

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

n Anzahl der statistischen Einheiten

x_i Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

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

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

Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	127,01	10,26	105,27
2	128,91	12,16	147,88
3	129,60	12,85	165,12
4	94,17	-22,58	509,86
5	94,89	-21,86	477,86
6	114,71	-2,04	4,16
7	127,98	11,23	126,17
vorl. Mittelwert \bar{x}	116,75		
Summe			1536,32
Varianz s^2			256,05
Standardabweichung s			16,00
zweifache Standardabweichung $2s$			32,00

—————	obere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} + 2s$ =	148,75
	vorl. Mittelwert \bar{x} in €/m²	116,75
—————	untere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} - 2s$ =	84,75

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

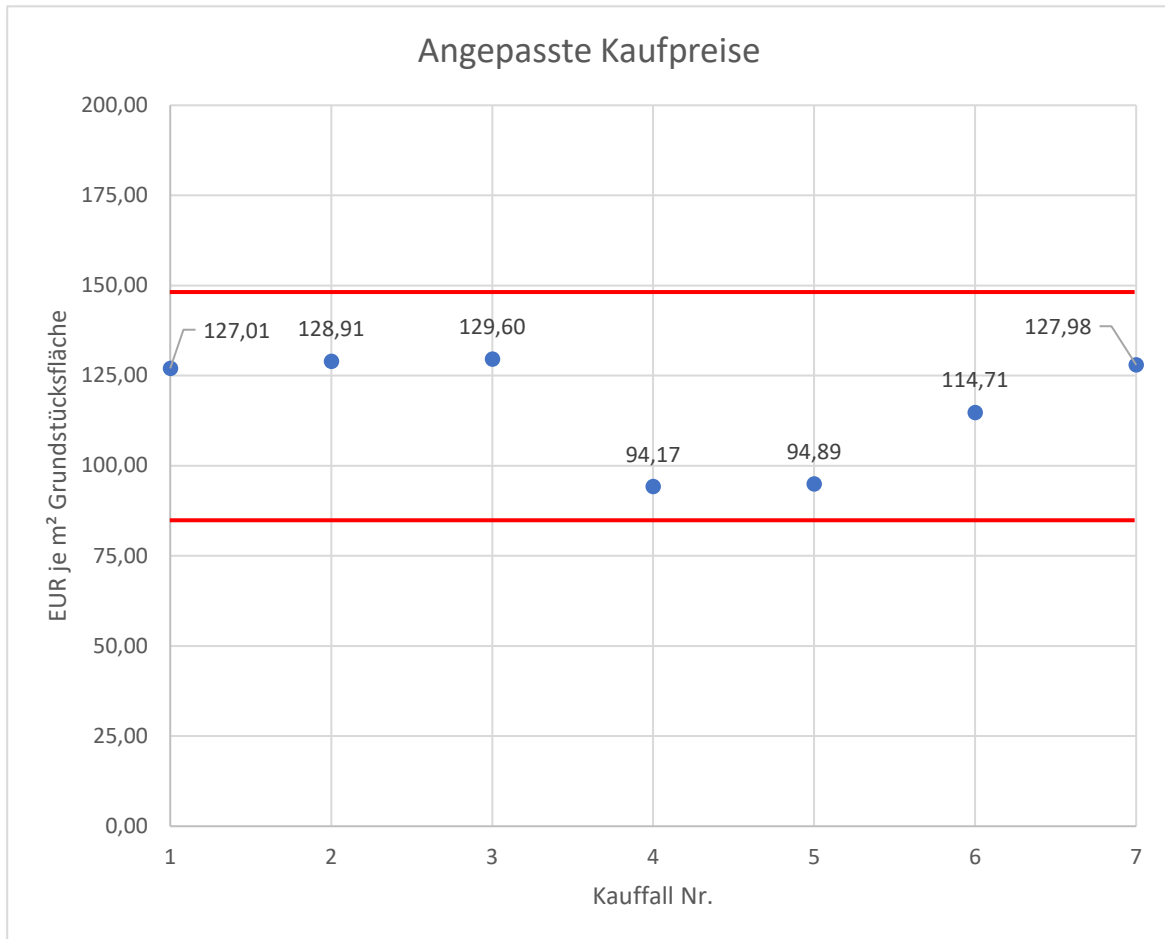
Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)



7.2.1.7 Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 verblieben in €/m ²
1	127,01
2	128,91
3	129,60
4	94,17
5	94,89
6	114,71
7	127,98
Summe	817,27

Die Formel lautet:

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

$$\bar{x} = \frac{817,27 \text{ €/m}^2}{7}$$

$$\bar{x} = 116,75 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes \bar{x}

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

Die Formel lautet:

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Die Standardabweichung beträgt 16,00. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{16,00}{116,75}$$

$$V = 0,14$$

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

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,14) ist kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine hohe bis ausreichende Genauigkeit.

7.2.1.8 Vorläufiger Vergleichswert

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

Mittelwert \bar{x}	116,75 €/m ²
Nettobaulandfläche (siehe Erläuterung unten)	4.811 m ²
vorläufiger Vergleichswert = Bodenwert für wohnbaulich nutzbares baureifes Land	116,75 €/m ² x 4.811 m ² = 561.684 €

Erläuterung zur Nettobaulandfläche

Das Wertermittlungsgrundstück besitzt hinsichtlich einer gesamtheitlichen wohnbaulichen Nutzung nicht den Entwicklungszustand baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021, sondern ist dem Entwicklungszustand des Rohbaulandes nach § 3 (3) ImmoWertV 2021 zuzuordnen. Die Fläche des Wertermittlungsgrundstückes ist faktisch als Bruttobaulandfläche zu verstehen, welches den Anteil für die Erschließungsfläche noch beinhaltet. Diese Bruttobaulandfläche ist aus diesem Grund um

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)
--	--



die Erschließungsfläche zu kürzen (nicht veräußerliche Flächen wie Wege, Straßen, Plätze etc.). Der Flächenbedarf für die Erschließung beläuft sich nach Fachliteratur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, S. 1.573) auf etwa 10 bis 30 % der Gesamtfläche; es kommt entscheidend darauf an, ob der Maßnahme eine flächensparende oder flächenintensive Erschließungskonzeption zu Grunde liegt. Im vorliegenden Fall nehme ich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine flächensparende Erschließungskonzeption mit einem Erschließungsflächenanteil von 10% an. Die Nettobaulandfläche errechnet sich dann wie folgt:

$$\text{Nettobaulandfläche} = \text{Bruttobaulandfläche} - \text{Erschließungsfläche}$$

$$\text{Nettobaulandfläche} = 5.346 \text{ m}^2 - (5.346 \text{ m}^2 \times 10 \%)$$

$$\text{Nettobaulandfläche} = 4.811 \text{ m}^2$$

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

7.2.1.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

In diesem Fall gibt es keine zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen grundstücksmerkmale, welche nicht anderweitig berücksichtigt worden bzw. im weiteren Verfahrensgang berücksichtigt werden.



7.2.1.10 Vergleichswert (Bodenwert der Nettobaulandfläche, erschließungsbeitragsfrei)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Der Vergleichswert errechnet sich dann wie folgt:

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

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 561.684 € ± 0 €

Vergleichswert = 561.684 €

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

7.3 Erschließungsausbaubeitrag und Infrastrukturkosten

Die Kosten für Erschließungsausbau und Infrastruktur berücksichtige ich unter Berücksichtigung einer flächensparenden Erschließung mit rund 30 € je m² Nettobaulandfläche. Ein 10%-iger Eigenanteil der Gemeinde wird hier nicht berücksichtigt, weil ich von der Annahme ausgehe, dass die Baureifmachung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder nach § 34 BauGB erfolgt und der Entwickler (Investor) die Kosten für den Erschließungsausbau in voller Höhe trägt. Daraus ergeben sich Kosten für den Erschließungsausbau in Höhe von

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Kosten Erschließung = Nettobaulandfläche x 30 €/m²

Kosten Erschließung = 4.811 m² x 30 €/m²

Kosten Erschließung = 144.330 €

7.4 Bodenwert der Nettobaulandfläche (erschließungsausbaubeitragfrei)

Der Bodenwert der erschließungsausbaubeitragfreien Nettobaulandfläche beträgt demnach:

Bodenwert Nettobaulandfläche = Vergleichswert – Kosten Erschließung

Bodenwert Nettobaulandfläche = 561.684 € – 144.330 €

Bodenwert Nettobaulandfläche = 417.354 €

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)
--	--



7.5 Freilegungskosten

Der Bodenwert der Nettobaulandfläche (erschließungsausbaubeitragsfrei) bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück. Zur Umsetzung einer wohnbaulichen Nutzung des Grundstückes ist zuvor der Rückbau der baulichen Anlagen und Außenanlagen erforderlich.

Die Ermittlung der Abbruch- und Freilegungskosten erfolgt unter Verwendung von *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.*

Die in obigem Fachbuch ausgewiesenen Baupreise beziehen sich auf den Preisstand II/2020. Die Anpassung auf dem Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Baupreisindex.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Bauteil	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
	Bauwerk nach Rauminhalt abbrennen in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren			
Herrenhaus mit Anbau	normale Bauart, Maschineneinsatz	2.124,82 m ³	19,50 €/m ³	41.434 €
Garage	normale Bauart, Maschineneinsatz	538,65 m ³	19,50 €/m ³	10.504 €
Wellasbestplatten	Entsorgung	ca. 4 Tonnen	222 €/t	888 €
Freifläche	Wildwuchs roden	ca. 2.500 m ²	3,75 €/m ²	9.375 €
<i>Zwischensumme = Preisstand II/2020</i>				62.201 €
Anpassung mittels Baupreisindex (BPI II/2020=117,7, BPI III/2023=160,6)				x160,6/117,7
<i>vorläufige Kosten für Abriss/Entsorgung</i>				84.872 €
zzgl. Rückbau der Ruine				5.000 €
zzgl. Rückbau Kläranlage (Größe unklar)				5.000 €
<i>vorläufige Kosten für Abriss/Entsorgung einschl. Nebenarbeiten</i>				94.872 €
prozentuale Berücksichtigung der Freilegungskosten ³				80%
wertmäßige Berücksichtigung der Freilegungskosten				75.898 €

³ Im Rahmen der Wertermittlung dürfen die die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nur in der Höhe berücksichtigt werden, wie ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. In aller Regel wirken sich die Freilegungskosten nicht 1:1 mindernd auf den Kaufpreis aus, sondern nur in gedämpfter Form. Grund dafür ist, dass sich ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer grundsätzlich für das preiswerteste Angebot entscheiden wird, welches erwartungsgemäß regelmäßig unter den durchschnittlichen Freilegungskosten liegen dürfte.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)
--	--



Hinweise:

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

Dem Abriss des ehem. Herrenhauses steht der Denkmalschutz entgegen. Das ehem. Herrenhaus Südstr. 8 ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG. Gemäß § 8 SächsDSchG haben Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten. Nur wenn der Erhalt des Denkmals unzumutbar ist, ist ein Abriss genehmigungsfähig. Die Unzumutbarkeit wird durch die untere Denkmalschutzbehörde auf Grundlage eines Bauschadensgutachtens (ggf. einschließlich Holzschutzgutachten) bzw. einer Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß Verwaltungsvorschrift auf Zumutbarkeit geprüft. Dabei sind auch Steuervorteile und mögliche Zuwendungen von Fördermitteln mit einzubeziehen. Weiterhin wäre nachzuweisen, dass ernstgemeinte Verkaufsbemühungen (mit dem Ziel das Denkmal zu erhalten) ergebnislos geblieben sind. Bei einem etwaigen genehmigten Abbruch, wovon im Rahmen dieser Wertermittlung fiktiv ausgegangen wird, ist eine detaillierte Dokumentation des Kulturdenkmals anzufertigen (Minimum: Grobaufmaß und professionelle Fotodokumentation + hist. Planmaterial insofern vorhanden). Im Rahmen des Verfahrens ist üblicherweise auch ein Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege einzuplanen. Insofern sich also herausstellen sollte, dass die Erhaltung des Denkmals unzumutbar wäre, und der Abriss aller Gebäude einschließlich des denkmalgeschützten Herrenhauses genehmigungsfähig ist, könnte das Grundstück im Hinblick auf eine Einfamilienhausbebauung überplant werden. Grundsätzlich behindert schon die Grenzbebauung des ehem. Herrenhauses eine Sanierung, weil Fassadenarbeiten nur mit Zustimmung der Eigentümer der Nachbargrundstücke, auf deren Grundstücken die Fassadengerüste aufgestellt werden müssten, durchführbar ist.

7.6 Bodenwert der freigelegten Nettobaulandfläche (erschließungsausbaubeitragsfrei)

Der Bodenwert der erschließungsausbaubeitragsfreien Nettobaulandfläche beträgt demnach:

Bodenwert freigelegte Nettobaulandfl. = Bodenwert Nettobaulandfl. – Freilegungskosten

Bodenwert freigelegte Nettobaulandfl. = 417.354 € – 75.898 €

Bodenwert freigelegte Nettobaulandfl. = 341.456 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



7.7 Wartezeit

Die Wartezeit für die Umsetzung der Bauleitplanung beginnend mit Abstimmungsgesprächen mit der Entscheidungsbehörde, über den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes bis zum voraussichtlichen Eintreten der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen einer baulichen Nutzung sind exakt kaum abschätzbar und könnten sich in einem Zeitraum von 5 bis 10 Jahren bewegen. Im Rahmen der Wertermittlung berücksichtige ich die Wartezeit dennoch nur mit 1 Jahr, weil die Aufstellung eines Bebauungsplanes u.U. nicht zwingend erforderlich ist und die Bebauung auch nach § 34 BauGB realisierbar sein könnte, was die Wartezeit im Vergleich mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes deutlich verkürzt. Bei einem angenommenen Kapitalmarktzinssatz von 5% errechnet sich der Abzinsungsfaktor (Diskontierungsfaktor) wie folgt:

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

p Zinssatz in Dezimalschreibweise
n Wartezeit in Jahren

$$\text{Diskontierungsfaktor} = \frac{1}{(1 + 0,05)^1}$$

$$\text{Diskontierungsfaktor} = 0,952$$

Der Bodenwert vor der Entwicklung errechnet sich unter Heranziehung des Diskontierungsfaktors wie folgt:

Bodenwert vor der Entwicklung = Bodenwert freigelegte Nettobaulandfl. x Disk.-faktor

Bodenwert vor der Entwicklung = 341.456 € x 0,952

Bodenwert vor der Entwicklung = 325.066 €

7.8 Nebenkosten

Zu den Nebenkosten zählen Grundstückstransaktionskosten, Unternehmergewinn/-wagnis und Planungskosten.

Grundstückstransaktionskosten, die regelmäßig vom Käufer getragen werden, beeinflussen im Allgemeinen den Verkehrswert eines Grundstücks. Bei Anwendung der klassischen Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können die Grundstückstransaktionskosten gleichwohl unbeachtlich bleiben, weil ihr Einfluss bereits mit den in die Wertermittlung eingehenden Parametern erfasst wird.

Bei Anwendung des Extraktionsverfahrens (Residualwertverfahrens) finden die Grundstückstransaktionskosten zunächst bereits mit dem angesetzten Ausgangswert (Bodenwert des

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

Seite
- 48 -



erschließungsbeitragsfreien Baulands) ihre Berücksichtigung. Dieser wird nämlich aus Vergleichspreisen abgeleitet und wurde bereits bei dem Grundstückserwerb vom Käufer mit dem gezahlten Kaufpreis (indirekt) berücksichtigt. Da das Extraktionsverfahren (Residualwertverfahren) in aller Regel in solchen Fällen zur Anwendung kommt, in denen im Zuge der Entwicklung des zu wertenden Gebiets ein zusätzlicher Zwischenerwerb erforderlich wird, stellen die dabei anfallenden Grunderwerbskosten eine zusätzlich auftretende unvermeidliche Kostengröße dar, die mit dem Verkauf der baureif gemachten Grundstücke erwirtschaftet werden muss.

Die Höhe der anzusetzenden Grunderwerbskosten wird in erster Linie durch die Grunderwerbsteuer, die Vermessungs-, Notariats- und Grundbuchgebühren sowie ggf. die Maklerprovision bestimmt. Die Grundstückstransaktionskosten liegen etwa im Bereich von 10% des Bodenwertes vor der Entwicklung.

Als eine weitere Kostenposition der Baureifmachung sind schließlich die Kosten des Entwicklungsträgers (Investors) zu berücksichtigen. Diese auch als Unternehmergewinn bezeichnete Kostenposition wird in der Praxis in der Regel mit 10 % bis maximal 20 % des um die Erschließungs- und Infrastrukturkosten geminderten und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Ausgangswerts angesetzt. Allgemein ist der Vomhundertsatz umso höher anzusetzen, je größer die dem Entwickler (Investor) aufgebürdeten Leistungen sind. Denn der Wert des warteständigen Baulands vermindert sich in dem Umfang, wie die Kosten der Baureifmachung in den Residualwert „unterwälzt“ werden, während die Leistungen des Entwicklers (Investors) gleichzeitig damit anwachsen.

Hinsichtlich der Kosten für das Planverfahren orientiere ich mich an den Gebührensätzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). In § 21 der HOAI sind die Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen geregelt. Danach betragen beispielsweise die Honorare in Honorarzone III bei einer Fläche von einem halben Hektar (0,5 ha = 5.000 m²) zwischen 7.838 € und 10.341 €. Die Planungskosten einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer berücksichtige ich mit einem verminderten Ansatz von rd. 7.500 € einschl. Mehrwertsteuer, weil ich von der Annahme ausgehe, dass die Bebauung des Grundstückes auch nach § 34 BauGB realisierbar ist und dann keine aufwendige Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Grundstückstransaktionskosten	10% von 325.066 € =	32.507 €
+ Unternehmergewinn	15% von 325.066 € =	48.760 €
+ Planungskosten		7.500 €
= Nebenkosten		88.767 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



7.9 Vorläufiger Bodenwert des warteständigen Baulandes

Der vorläufige Bodenwert des warteständigen Baulandes errechnet sich wie folgt:

vorläufiger Bodenwert = Bodenwert vor der Entwicklung – Nebenkosten

vorläufiger Bodenwert = 325.066 € – 88.767 €

vorläufiger Bodenwert = 236.299 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

7.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Mehrkosten für Wirtschaftlichkeitsberechnung und Dokumentation des Denkmals

Dem Abriss des ehem. Herrenhauses steht der Denkmalschutz entgegen. Das ehem. Herrenhaus Südstr. 8 ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG. Gemäß § 8 SächsDSchG haben Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten. Nur wenn der Erhalt des Denkmals unzumutbar ist, ist ein Abriss genehmigungsfähig. Die Unzumutbarkeit wird durch die untere Denkmalschutzbehörde auf Grundlage eines Bauschadensgutachtens (ggf. einschließlich Holzschutzgutachten) bzw. einer Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß Verwaltungsvorschrift auf Zumutbarkeit geprüft. Dabei sind auch Steuervorteile und mögliche Zuwendungen von Fördermitteln mit einzubeziehen. Weiterhin wäre nachzuweisen, dass ernstgemeinte Verkaufsbemühungen (mit dem Ziel das Denkmal zu erhalten) ergebnislos geblieben sind. Bei einem etwaigen genehmigten Abbruch, wovon im Rahmen dieser Wertermittlung fiktiv ausgegangen wird, ist eine detaillierte Dokumentation des Kulturdenkmals anzufertigen (Minimum: Grobaufmaß und professionelle Fotodokumentation + hist. Planmaterial insofern vorhanden). Im Rahmen des Verfahrens ist üblicherweise auch ein Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege einzuplanen.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

Seite
- 50 -



Insofern sich also herausstellen sollte, dass die Erhaltung des Denkmals unzumutbar wäre, und der Abriss aller Gebäude einschließlich des denkmalgeschützten Herrenhauses genehmigungsfähig ist, könnte das Grundstück im Hinblick auf eine Einfamilienhausbebauung überplant werden. Grundsätzlich behindert schon die Grenzbebauung des ehem. Herrenhauses eine Sanierung, weil Fassadenarbeiten nur mit Zustimmung der Eigentümer der Nachbargrundstücke, auf deren Grundstücken die Fassadengerüste aufgestellt werden müssten, durchführbar ist.

Den Aufwand für die Wirtschaftlichkeitsberechnung einschl. Dokumentation des Denkmals berücksichtige ich mit rund 5.000 €. Diese Kosten sind wertmindernd zu berücksichtigen.

Anmerkung des Sachverständigen: Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für den Abriss des Herrenhauses keine Genehmigung vorliegt. Der mögliche Abriss wird im Rahmen des Wertgutachtens nur fiktiv angenommen.

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Mehrkosten für Wirtschaftlichkeitsberechnung und Dokumentation des Denkmals	-5.000 €
Summe	-5.000 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

7.11 Bodenwert des warteständigen Baulandes

Der Bodenwert des warteständigen Baulandes errechnet sich wie folgt:

$$\text{Bodenwert} = \text{vorläufiger Bodenwert des warteständigen Baulandes} \pm \text{boG}$$

$$\text{Bodenwert} = 236.299 \text{ €} - 5.000 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert} = 231.299 \text{ €}$$

<p>Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23</p>	<p>Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)</p>
--	---



8. Verkehrswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Bodenwert für warteständiges Bauland abgeleitet werden. Somit beträgt der Verkehrswert:

Verkehrswert = Bodenwert für warteständiges Bauland

Verkehrswert = 231.299 € ≈ 230.000 €

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II			
Grundbuchamt	Eilenburg		
Grundbuch von	Wedelwitz		
Blatt	13		
BV-Nr.	33		
Gemarkung	Wedelwitz Flur 1		
Flurstück(e)	431	mit	5.346 m²
mit der Anschrift	Südstr. 8 04838 Eilenburg OT Wedelwitz		
Wertermittlungsstichtag	19.09.2023		
Qualitätsstichtag	19.09.2023		
habe ich ermittelt mit rund	230.000 €		

Anmerkung des Sachverständigen: Zum Ortstermin war nicht mehr sichtbar, dass es sich hier früher um eine Deponie handelte. Ob im Untergrund noch Altablagerungen der Deponie vorhanden sind, welche ggfs. entsorgt werden müssen, entzieht sich meiner Kenntnis. Grundsätzlich sind hierfür weitergehende altlastenfachliche Untersuchungen erforderlich. Das vorliegende Verkehrswertgutachten sollte nach Weisung des Amtsgerichtes Leipzig, Zwangsversteigerung, ohne den Ansatz von ggfs. zusätzlich anfallenden altlastenbedingten Mehrkosten für Abriss-/Entsorgung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen einschl. Tiefbauarbeiten, im Hinblick auf die Baureifmachung für eine zukünftige Wohnbebauung, erstellt werden. Die ggfs. anfallenden altlastenbedingten Mehrkosten für die Baureifmachung sind gesondert zu berücksichtigen.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)
--	--



8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.2.1 Abt. II/3 (Wohn- und Nutzungsrecht)

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

Die Berechtigte ist nach dem mir vorliegenden Erbschein bereits am 10.04.1986 verstorben. Das Wohn- und Nutzungsrecht ist ein höchstpersönliches Recht, welches mit dem Tod der/des Berechtigten erlischt. Die Berechtigte ist verstorben, das Wohn- und Nutzungsrecht ist demnach löschungsreif.

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert um die Löschungskosten für die Eintragung mindern, weil, auch wenn die Berechtigte längst verstorben ist, die Eintragung eine „Verschmutzung“ des Grundbuches darstellt und ggfs. auch die Finanzierbarkeit erschwert.

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

Ich schlage einen symbolischen Minderungsbetrag von 200 € vor.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

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

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

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

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Leipzig, den 14.12.2023

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 117/23	Bewertungsobjekt: Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m ²)
---	--



11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Liegenschaftskarte nebst Zeichenerklärung

12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte
- IVD-Immobilienpreisspiegel
- Mietspiegel

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

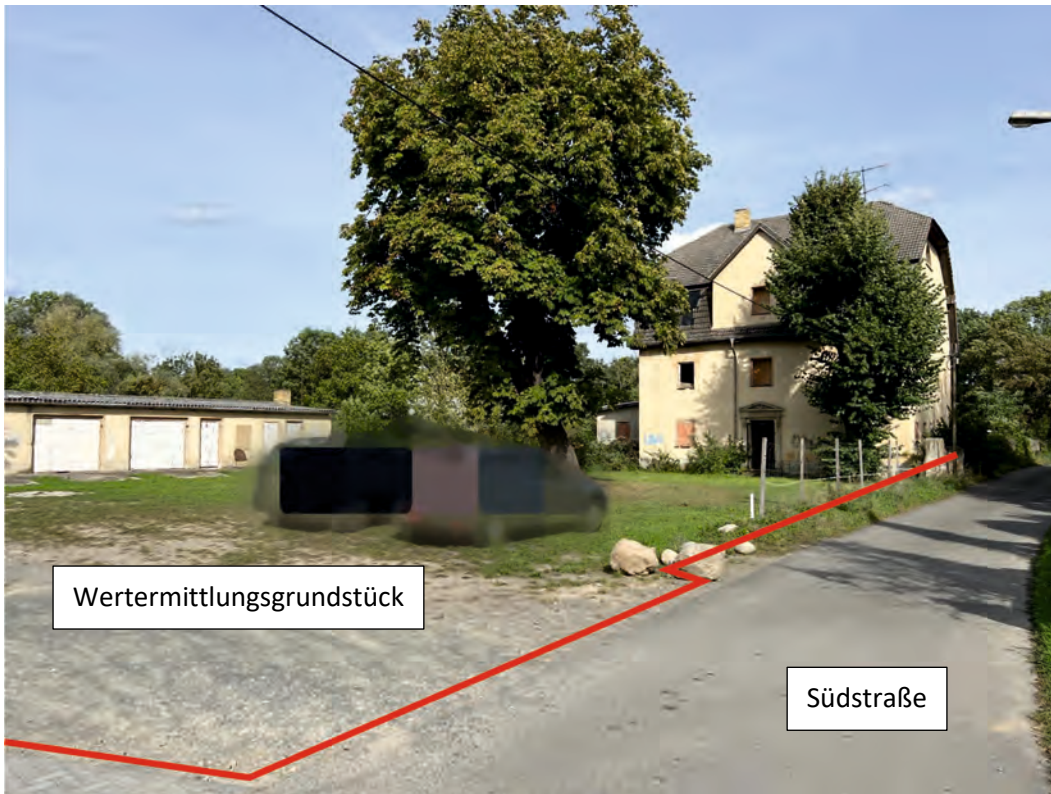
Mitglied im
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Blick aus südwestlicher Richtung



Blick aus westlicher Richtung

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Blick aus westlicher Richtung



Blick aus nördlicher Richtung entlang der Straße Am Bach

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

Seite
- 56 -



Nördlicher Teil des Wertermittlungsgrundstückes (naturbelassen, verwildert)



ehem. Herrenhaus; Westfassade

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **485 K 117/23**

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

Seite
- 57 -



ehem. Herrenhaus; Südgiebel



ehem. Herrenhaus; Ostfassade

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

ehem. Herrenhaus; Nordgiebel mit am Anbau



notdürftig reparierte Fehlstellen im Dach

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

Seite
- 59 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



durchnässte Wandbereiche infolge jahrelangen Eindringens von Niederschlagswasser



wie zuvor

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Morsche/durchgefaltete Dachkästen



ehem. Herrenhaus; Erdgeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

Seite
- 61 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



ehem. Herrenhaus; Raum im Erdgeschoss mit durchgebrochener Decke



ehem. Herrenhaus; frühere Sanitärräume im Erdgeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



ehem. Herrenhaus; frühere Sanitärräume im Obergeschoss



ehem. Herrenhaus; Raum im Obergeschoss mit durchgebrochener Decke

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

Seite
- 63 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



ehem. Herrenhaus; durchgebrochene Decke in einem anderen Raum



ehem. Herrenhaus; morsche/fast durchgefaltete Kehlbalken im Dachgeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

Seite
- 64 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



bereits durchgebrochenes Dach des Anbaus an das Herrenhaus



Garage; Südseite

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **485 K 117/23**

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

Seite
- 65 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Garage, nordöstliche Gebäudeecke



Reste eines weiteren früheren Gebäudes (Ruine)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 485 K 117/23

Bewertungsobjekt:

Südstr. 8, 04838 Eilenburg OT Wedelwitz
Gemarkung Wedelwitz Flur 1, Flurstück 431 (5.346 m²)

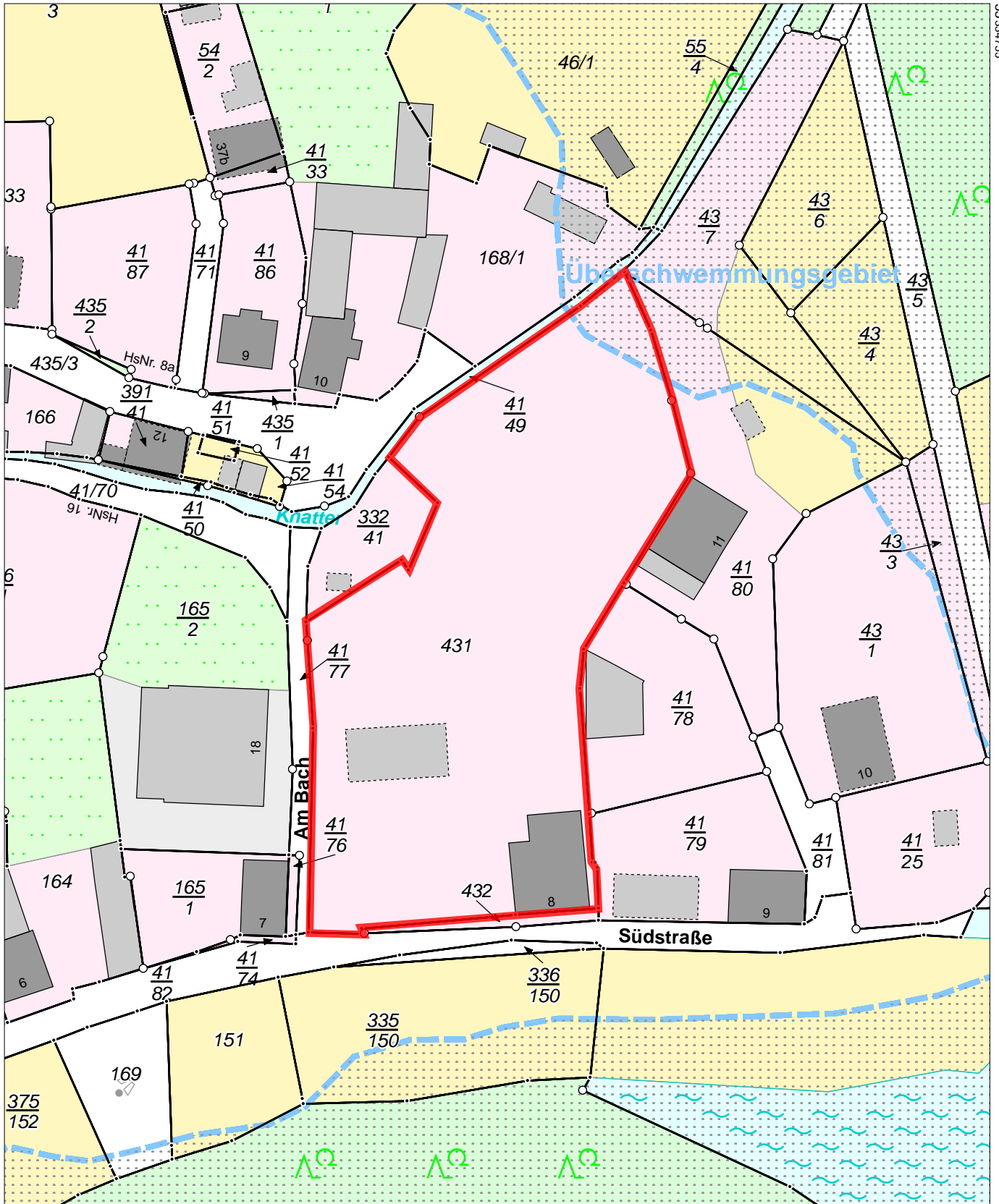
Seite
- 66 -



Flurstück: 431
Gemarkung: Wedelwitz Flur 1 (3203)

Gemeinde: Stadt Eilenburg
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5701820



33334575

5701600

Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

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

Gebietsgrenze

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

Gebäude

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

Tatsächliche Nutzung

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

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

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

Geodätische Grundlage

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

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