



GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT NACH § 194 BauGB

AZ (AGL): 485 K 246/25

Objekt: unbebautes Grundstück
(Bauplatz für ein Einfamilien- und ein Mehrfamilienhaus)

Leipziger Str. 110/112
04178 Leipzig

Gemarkung: Böhmitz-Ehrenberg
Flurstücke: 547/1 zu 467 m²
547/2 zu 331 m²



Wertermittlungstichtag: 04.02.2026 = Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag: 04.02.2026 = Wertermittlungstichtag
Fertigstellung: 20.05.2026

Verkehrswert: 477.000,- €

in Worten: vierhundertsiebenundsiebzigtausend Euro

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann



von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung
GIS Sprengnetter-Akademie

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Leipzig

Hermann-Landmann-Str. 11b
04416 Markkleeberg

Telefon: 0341 . 24 71 25 73
Mobil: 0179 . 4 58 56 89
Fax: 0341 . 24 71 25 74

Mail: info@immobilien-bochmann.de

Web: www.immobilien-bochmann.de

Gutachten-Nr.: 1782/25

Auftrag:

Verkehrswertermittlung nach
§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)
bzw. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig
- Abt. Zwangsversteigerungen -
Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

Umfang:

25 Seiten Gutachten
2 Anlagen mit 3 Seiten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Makrolage	6
2.1.3	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/1 - Bauplatz für Einfamilienhaus“	14
4.3.1	Vorbemerkungen zur Bodenwertermittlung	14
4.3.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.3.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.3.4	Auswertung der Vergleichskaufpreise.....	17
4.3.5	Bodenwertermittlung	18
4.3.6	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/1 - Bauplatz für Einfamilienhaus“	19
4.4.1	Vergleichswertberechnung	19
4.4.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	19
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/2 - Bauplatz für Mehrfamilienhaus“	20
4.5.1	Vorbemerkungen zur Bodenwertermittlung	20
4.5.2	Bodenwertermittlung	20
4.5.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/2 - Bauplatz für Mehrfamilienhaus“	22
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	22
4.7	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten	24
5.3	verwendete Internetquellen	25
6	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	unbebautes Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken mit unterschiedlichen Nachfolgenutzungen
Objektadresse:	Leipziger Str. 110/112 04178 Leipzig
Grundbuchangaben:	<u>Grundbuch von Böhlitz-Ehrenberg, Blatt 1558</u> Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor. <u>Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundenen Rechte):</u> lfd. Nr. 4: Flurstück 547/1 zu 467 m ² Gebäude- und Freifläche Leipziger Str. 112 lfd. Nr. 4: Flurstück 547/2 zu 331 m ² Gebäude- und Freifläche Leipziger Str. 110 <u>Abteilung I (Verzeichnis der Eigentümer):</u> lfd. Nr. 4: ... <u>Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):</u> lfd. Nr. 1 bis 4: gelöscht lfd. Nr. 5: nur lastend am Flst. 547/2: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 547/1, BVNr. 4 dieses Grundbuchs, Flst. 591/2 und 591/1 BVNr. 3 des Grundbuchs Blatt 1514) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB, gem. Bewilligung vom 04.04.2024 lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk <u>Abteilung III (Schuldverhältnisse):</u> gemäß Beschluss ohne Beachtung
Katasterangaben:	Gemarkung Böhlitz-Ehrenberg Flurstück 547/1 zu 467 m ² Flurstück 547/2 zu 331 m ² Gesamtfläche = 798 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 15.12.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden. Das Gutachten dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 485 K 246/25 (AG Leipzig). Eine Dritt- oder anderweitige Verwendung des Gutachtens – auch auszugsweise – bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.
Wertermittlungstichtag:	Wertermittlungstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung (Preisbemessung) beziehen soll. Es sollen also die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets maßgebend sein. Der Wertermittlungstichtag wird gemäß Gutachtenbeschluss des Vollstreckungsgerichts mit dem 04.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung) angenommen.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag, das ist der Zeitpunkt, zu dem die wertbestimmenden Eigenschaften von Grund und Boden und Gebäuden festgestellt werden (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV), wird hier dem Wertermittlungstichtag gleichgesetzt und mit dem 04.02.2026 angenommen.
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 04.02.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 19.01.2026 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das verfahrensgegenständliche, unbebaute Grundstück konnte umfassend in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	• Vertreter der Antragsgegnerin • der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Beschluss, Zwangsversteigerungsantrag • beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.10.2025 • Baulastenauskunft vom 15.10.2025 Von der Antragsgegnerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Visualisierung des geplanten Einfamilienhauses • Baubeschreibung zum Mehrfamilienhaus • Verkaufsexposé Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 (aus Geoportal Sachsenatlas) • Bauantragsunterlagen und Baugenehmigung nebst Bauzeichnungen, Flächenberechnungen etc. für das Einfamilienhaus

- Bauantragsunterlagen und Baugenehmigung nebst Bauzeichnungen, Flächenberechnungen etc. für das Mehrfamilienhaus
- Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Bescheid und Aufteilungsplänen für das Mehrfamilienhaus
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- Konsultation des zuständigen Gutachterausschusses mit Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Informationen zum Denkmalschutz
- Informationen zum Planungsrecht
- Informationen zur Erschließungs- sowie Beitrags- und Abgabensituation

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Der Verkehrswert ist laut Beschluss im Rahmen des genannten Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Berücksichtigung etwaig dinglich gesicherter Rechte in Abt. II des Grundbuchs zu ermitteln. Der Werteinfluss solcher Rechte und Belastungen ist anzugeben und ggf. monetär zu ermitteln und gesondert auszuweisen. Eigentumsbestandteile, die jeweils in einem gesonderten Grundbuchblatt oder innerhalb eines Grundbuchs unter jeweils eigener laufender Nummer geführt sind, sollen sowohl für das Einzel- als auch das Gesamtausgebot bewertet werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Leipzig, kreisfreie Stadt
Ort:	Leipzig Stadtteil Böhmitz-Ehrenberg
überörtliche Anbindung/ Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Halle, Chemnitz <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 130 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 6, B 87, B 181, B 186 <u>Autobahnzufahrt:</u> Leipzig-Nord (BAB 14) (ca. 12 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> S-Bahnhof Leipzig-Leutzsch (ca. 1,5 km entfernt) Hauptbahnhof Leipzig (ca. 7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Leipzig-Halle (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Makrolage

Leipzig bildet zusammen mit Halle/S. den Ballungsraum Leipzig-Halle, eines der wichtigsten wirtschaftlichen und kulturellen Zentren in Mitteldeutschland. Der Wirtschaftsstandort ist durch die sehr gut vernetzte Verkehrsinfrastruktur und dem Luftfrachtdrehkreuz des Flughafens sowie die weitgehend ebenen topografischen Verhältnisse gut nachgefragt und begünstigt. Verkehrlich führen die Autobahnen A 9, A 14 und A 38 (perspektivisch auch die A 72) in sämtliche Himmelsrichtungen und verbinden den Ballungsraum so mit den anderen Wirtschaftszentren.

Mit ca. 600.000 Einwohnern ist Leipzig die bevölkerungsstärkste Stadt in Sachsen und Mitteldeutschland. Gerade in den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung durch Zuwanderung deutlich gestiegen. Hier zeigt sich, dass sich die Investitionen der 1990er und 2000er Jahre in die Modernisierung und den Ausbau der Infrastruktur zur Ansiedlung zahlreicher großer Unternehmen der Automobil- und Logistikbranche sowie deren Peripherie geführt haben, was sich in der Bevölkerungsentwicklung niederschlägt. Daneben bildet die Stadt Leipzig mit der Universität, der HTWK und weiteren Bildungs- und Forschungseinrichtungen einen starken Wissenschaftsstandort.

Das kulturelle Angebot mit Oper, Schauspielhaus, Bildermuseum, Bacharchiv und Thomaskirche sowie weiteren Sehenswürdigkeiten sorgt für einen anhaltend wachsenden Tourismus. Dazu zählen auch die zahlreichen Naherholungs- und Freizeitangebote innerhalb der Stadt (Auewald, Clara-Zetkin-Park, Zoo) sowie am südlichen Stadtrand mit dem Leipziger Neuseenland (Cospudener See, Markkleeberger See, Störnthaler und Zwenkauer See).

Durch die Verkehrsberuhigung innerhalb des Innenstadtrings verfügt Leipzig über ein sehr attraktives Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen und Verweilmöglichkeiten.

2.1.3 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich im Nordwesten Leipzigs und hier an einer Wohn- und Geschäftsstraße im Stadtteil Böhliitz-Ehrenberg. Die Umgebung ist von überwiegend kleineren Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern und Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus geprägt. Infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar, ebenso Ärzte und Apotheken. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung gelegen. Angebot für den gelegentlichen Bedarf befinden sich im Löwen-Center (ca. 3 km) und verschiedensten Bereichen des Stadtgebietes.

Am Standort besteht Anschluss an Straßenbahnen und Buslinien. Der S-Bahnhof Leipzig-Leutzsch ist ca. 1,5 km entfernt.

Mit dem Individualverkehr ist der Standort ausgehend vom Stadtzentrum über die Georg-Schwarz-Straße und von Westen über die Merseburger Straße und Schönauer Landstraße zu erreichen. In der Nähe gibt es zudem Sport- und Spielplätze sowie weitere Freizeiteinrichtungen. Der Leipziger Auewald ist in wenigen Gehminuten in nördlicher Richtung erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- überwiegend wohnbauliche Nutzungen
- entlang der Leipziger Straße vorwiegend geschlossene Bauweise
- nach Norden aufgelockerte Bauweise anschließend

Beeinträchtigungen:

- keine

Topografie:

- ebenes Gelände

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Nach Aufteilung des Grundstücks entsprechend der Flurstücke ergeben sich folgende Grundstücksabmessungen:

Flurstück (Flst.) 547/1 – Bauplatz für Einfamilienhaus (EFH)

Länge: 29 m
 Breite: 15 m
 Fläche: 467 m²
 Bemerkung: - gefangenes Hinterliegergrundstück
 - rechteckige Grundstücksform
 - Erschließung über Flst. 547/2

Flst. 547/2 – Bauplatz für Mehrfamilienhaus (MFH)

Länge: 126 m
 Breite: 15 m
 Fläche: 331 m²
 Bemerkung: trapezförmige Grundstücksform

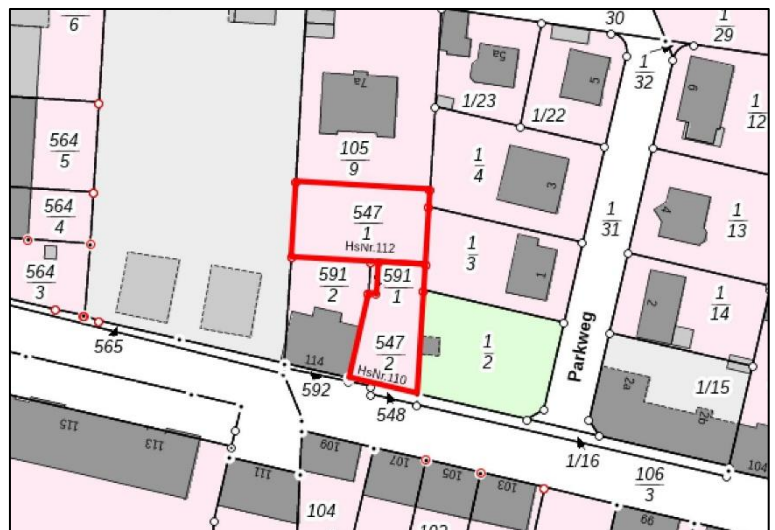


Abbildung 1 - Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 2)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- Wohn- und Geschäftsstraße mit Straßenbahnverkehr
- Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beiderseitig vorhanden
- Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Fernsehkabelanschluss
- Telefonanschluss
- Breitbandinternet

➔ Grundstückerschließung noch erforderlich!

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Das Nachbargebäude Leipziger Str. 114 bildet zum

Gemeinsamkeiten:	Baugrundstück Flst. 547/2 eine Grenzbebauung. Weitere Grenzbebauungen bestehen nicht.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	• gewachsener, normal tragfähiger Baugrund • keine Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet • keine Lage im hochwassergefährdeten Bereich
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjektes hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. Verdachtsmomente dieser Art bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.10.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Böhlitz-Ehrenberg, Blatt 1558, folgende Eintragungen:
lfd. Nr. 5:	Nur lastend am Flst. 547/2: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 547/1, BVNr. 4 dieses Grundbuchs, Flst. 591/2 und 591/1 BVNr. 3 des Grundbuchs Blatt 1514) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB, gem. Bewilligung vom 04.04.2024 --> siehe nachfolgende Erläuterung
lfd. Nr. 6:	Zwangsversteigerungsvermerk → kein Werteinfluss

Erläuterung zu Eintragung unter lfd. Nr. 5:

Die eingetragene Grunddienstbarkeit zu Lasten des Flst. 547/2 ist Voraussetzung für die erteilte Baugenehmigung für das Einfamilienhaus auf Flst. 547/1 und ergänzt die gleichartige Baulast. Die Eintragung sichert privatrechtlich die Erschließung des Flst. 547/1, auf dessen Grundlage das Flst. 547/1 gemäß § 3 ImmoWertV als baureifes Land einzuordnen ist. Mithin hat sie für das Flst. 547/1 keinen weiteren Werteeinfluss.

Das dienende Flurstück 547/2 ist in der Weise belastet, dass die Ver- und Entsorgungsmedien über dieses verlaufen und Teilflächen des Flst. 547/2 zur verkehrlichen Erschließung des Flst. 547/1 freizuhalten sind. Gemäß vorliegender Baugenehmigung sind im zukünftigen Hof des Flst. 547/2 acht PKW-Stellplätze nebst einer Verkehrsfläche vorgesehen. Die Erschließung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt über exakt diesen Bereich, so dass hieraus keine Beeinträchtigung der baulichen Ausnutzbarkeit des Flst. 547/2 festzustellen ist. Dass die Situation ein geringfügiges Konfliktpotenzial verursacht, ist nicht auszuschließen. Zukünftigen Nutzern und Mietern sollte die Situation verdeutlicht

werden, dass der Bereich der Zuwegung stets freizuhalten ist.

Auch ist in der Baulast festgelegt, dass die Fläche zur Erschließung des Nachbargrundstücks Leipziger Str. 114 (Bestandsgebäude) dient. Damit liegt auf dem Flst. 547/2 ein erhöhter Anliegerverkehr (PKW, Fußgänger, Fahrräder) vor. Auch wenn die Situation bereits bei der Beplanung des Flst. 547/2 berücksichtigt wurde, besteht eine Beeinträchtigung gegenüber solchen Grundstücken, die ohne eine derartige Belastung bestehen. Nach sachverständiger Einschätzung ist hier deshalb eine **Wertminderung** geboten, die auf **-15.000,- €** geschätzt wird.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

Ein Herrschervermerk dokumentiert das Recht des herrschenden Grundstücks über das dienende Grundstück. Er kann – muss aber nicht – im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Dieser Eintrag wird als Herrschervermerk bezeichnet. Im betreffenden Grundbuch ist kein Herrschervermerk eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Gemäß beim Ortstermin übergebenen Lageplan mit Darstellung der zukünftigen Abwasserleitung verläuft die Abwasserleitung des Grundstücks Flst. 105/9, welches sich nördlich an das zukünftige Einfamilienhausgrundstück anschließt über das Bewertungsgrundstück und bindet auf Flst. 547/1 in die neu zu verlegende Abwasserleitung ein. Ein Pumpenschacht für die erforderliche Druckleitung befindet sich auf dem Nachbargrundstück Flst. 105/9. Laut Angaben beim Ortstermin erfolgt die Abwasserbeseitigung des betreffenden Nachbargrundstücks bereits im Bestand über das Bewertungsgrundstück. Für den Leitungsverlauf ist keine Grunddienstbarkeit oder vergleichbare dingliche Sicherung im Grundbuch erfolgt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.10.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Erschließungsbaulast auf Flurstück 547/1 und 547/2 für die bestehende Abwasserleitung zu Gunsten des Flst. 105/9, Eintragung erfolgt am 14.06.2022
- Erschließungsbaulast auf Flurstück 547/2 für Zu- und Abgangverkehr sowie den für den Brandschutz erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zu Gunsten des Flst. 547/1, Eintragung erfolgt am 24.06.2024

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht lt. Denkmalkarte Sachsen nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	keine für den Standort in Kraft
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	keine für den Standort in Kraft
Verfügungs- und Veränderungssperre:	keine für den Standort in Kraft
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist am Wertermittlungsstichtag unbebaut. Wie bereits beschrieben, besteht es aus den beiden Flurstücken 547/1 und 547/2. Für beide Grundstücke wurde jeweils ein Bauantrag gestellt und eine Baugenehmigung erteilt.

Flurstück 547/1 – Bauplatz für ein Einfamilienhaus:

- Bauantrag vom 29.11.2023
- Antrag zur Vornahme von Eingriffen in den Gehölzbestand vom 29.11.2023
- Baugenehmigung 13.03.2024 → **damit gültig bis 12.03.2027**
- zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Garage in massiver Bauweise mit Infrarotheizung und Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer
- nicht unterkellert
- Flachdach
- Bruttogrundfläche (BGF) 342,60 m²
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,49
- Wohnfläche (Wfl.) 218,67 m²
- Nutzfläche Garage (Nfl.) 20,94 m²

Flurstück 547/2 – Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus:

- Bauantrag vom 19.04.2024 – Vollständigkeit der Bauantragsunterlagen
- Baugenehmigung 19.07.2024 → **damit gültig bis 18.07.2027**
- Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und Durchfahrt
- nicht unterkellert
- viergeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- Walmdach
- Zweispänner
- geplant: Gaszentralheizung mit thermosolarer Unterstützung
- Bruttogrundfläche (BGF) 852,79 m²
- Bruttorauminhalt (BRI) 2.740,66 m³
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,92
- Wohnfläche (Wfl.) 485,29 m²
- zudem liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.07.2024 als Grundlage zur Bildung künftiger Sondereigentume vor

Am Wertermittlungsstichtag hat die Baugenehmigung Gültigkeit und ist deshalb im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Für einen etwaigen Ersterher ist deshalb von Bedeutung, diese nach Eigentumsübertragung umgehend verlängern zu lassen, um das erwirkte Bau-recht aufrecht zu erhalten.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert im § 3 die städtebaulichen Entwicklungszustände eines Grundstückes. Mit steigender Entwicklungsstufe steigt i. d. R. auch der Preis/ Wert desselben. Zur Einschätzung der für die Bewertung relevanten Grundstücksqualität gibt die ImmoWertV im § 5 für den Zustand und die Entwicklungsstufe u. a. Folgendes vor:

- (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.

Die Grundstücksqualität des Bewertungsgrundstücks wird unter Beachtung der planungsrechtlichen Situation (§ 34 BauGB) als **baureifes Land** festgestellt.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sowie den Bauantrags- und Baugenehmigungsunterlagen sachverständig eingeschätzt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt sind.

Die in vorliegender Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenberechnungen und gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für diese Wertermittlung erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist nicht zulässig. Analoge Aussagen gelten für die Ermittlung des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Beurteilung des Grundstücks erfolgte lediglich im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbesichtigung.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann keine Gewährleistung übernommen werden. Es wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben bei den jeweils zuständigen Stellen schriftliche Auskünfte einzuholen. Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Objektunterlagen erfolgte nur auf Plausibilität.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Flurstück 547/1 ist aktuell ungenutzt und stellt eine Wiese dar. Der ehemalige Gehölzbestand wurde zur Baufreimachung bereits entfernt.

Das Flurstück 547/2 wird aktuell als Zufahrt (siehe Geh- und Fahrrecht) und Stellplatzfläche Nachbargebäude Leipziger Str. 114 genutzt.

Wesentliche bauliche Anlagen sind auf beiden Flurstücken nicht vorhanden. Mit dem Beginn der Bauarbeiten kann faktisch umgehend begonnen werden.

3 Marktumfeld am Wertermittlungstichtag

Leipzig gehört weiterhin zu den dynamischsten Wohnungsmärkten Deutschlands. Im Januar 2026 war das Marktumfeld für Neubauten in Leipzig deutlich zweigeteilt: Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch, die Nachfrage von potentiellen Investoren nach Neubauprojekten ist jedoch stark abhängig von Finanzierungskosten, Eigenkapital und Objektart.

Marktumfeld Mehrfamilienhaus

Für Neubau-Mehrfamilienhäuser ist die Nachfrage Anfang 2026 grundsätzlich gut. Wesentliche Treiber sind weiter steigende Mieten, Wohnungsmangel, anhaltend geringe Neubautätigkeit und eine hohe Nachfrage nach modernen energieeffizienten Wohnungen. Die Wirtschaftlichkeit solcher Projekte bleibt allerdings schwierig, wobei das Kernproblem nicht die Vermietbarkeit, sondern die Projektkalkulation darstellt. Trotz geringer Bautätigkeit bleiben die Baupreise hoch, was auf steigende Lohnkosten und Energiepreise sowie ESG- und GEG-Anforderungen und nicht zuletzt die Finanzierungskosten und Eigenkapitalanforderungen zurückzuführen ist. In der Folge wurden zahlreiche Projekte verschoben, verkleinert oder aufgegeben. Die Chancen für das Mehrfamilienhaus sind hier in der bereits erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der Möglichkeit der Aufteilung nach WEG (Eigentumswohnungen) und deren Vermarktung zu sehen.

Marktumfeld Einfamilienhaus

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist deutlich schwächer als vor 2022. Der EFH-Neubau war Anfang 2026 der schwächste Teilmarkt, was auch hier auf hohe Baupreise und Grundstückskosten, hohe Finanzierungskosten und strenge energetische Standards zurückzuführen ist. Dadurch können derzeit viele klassische Mittelschichtshaushalte Neubauten kaum noch realisieren. Die Nachfrage ist somit stark eingeschränkt auf finanzkräftige Haushalte. Mit einem eventuell längeren Vermarktungszeitraum ist deshalb zu rechnen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Wiese bzw. für Stellplätze genutzte Grundstück in 04178 Leipzig, Leipziger Str. 110/112 zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Bauplatz für ein Ein- und ein Mehrfamilienhaus genutztes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Böhlitz-Ehrenberg	1558	4	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Böhlitz-Ehrenberg	./.	547/2	331 m ²
Böhlitz-Ehrenberg	./.	547/1	467 m ²
Fläche insgesamt:			798 m²

Das verfahrensgegenständliche Grundstück besteht aus zwei Flurstücken, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer geführt werden. Solange keine vorgelagerte grundbuchliche Teilung erfolgt, zählen sie als ein Grundstück und sind nur als solches, also in der Gesamtheit veräußerbar. Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Leipzig ist der Verkehrswert einzelner Flurstücke oder Grundstücksteile nur dann gesondert auszuweisen, wenn diese im Bestandsverzeichnis unter jeweils eigener laufender Nummer geführt werden oder separate Grundbuchblätter angelegt sind. Insofern besteht für den konkreten Fall voraussichtlich keine Möglichkeit des Einzelausgebots¹.

Bewertungstheoretisch ist das Gesamtgrundstück in zwei Bewertungsteilbereiche aufzuteilen. Für beide Flurstücke liegt jeweils eine Baugenehmigung vor, die auf dem Flst. 547/1 eine Einfamilienhausbebauung und auf dem Flst. 547/2 eine Mehrfamilienhausbebauung vorsieht. Damit liegen zwei unterschiedliche Nutzungsarten vor, die unterschiedliche Bodenwerte zur Folge haben. Dies wird durch die jeweils separate Bewertung der einzelnen Flurstücke als Bewertungsteilbereiche sachgerecht berücksichtigt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/ Nutzung	Fläche
Flst. 547/1 - Bauplatz für Einfamilienhaus	Bauplatz für Einfamilienhaus	467 m ²
Flst. 547/2 - Bauplatz für Mehrfamilienhaus	Bauplatz für Mehrfamilienhaus	331 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		798 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und

¹ Hierzu wird vor Gebotsabgabe die Klärung des Sachverhalts und der Versteigerungsbedingungen empfohlen.

- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Verkehrswert unbebauter Grundstücke wird regelmäßig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann die Bodenwertermittlung auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen.

Für den vorliegenden Fall wurde sowohl für den Bauplatz für das Einfamilienhaus auf Flst. 547/1 als auch für den Bauplatz des Mehrfamilienhauses auf Flst. 547/2 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss eingeholt. Während für Einfamilienhausgrundstücke einige Vergleichskaufpreise bekannt gegeben wurden, steht für Mehrfamilienhausgrundstücke im Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag lediglich ein Kauffall zur Verfügung, der nicht für den vorliegenden Bewertungsfall nicht geeignet ist. Somit erfolgt die Wertermittlung für das Flst. 547/1 auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen und für das Flst. 547/2 auf Grundlage des Bodenrichtwertes. Die individuellen Eigenschaften der jeweiligen Flurstücke wie auch das Vorliegen je einer gültigen Baugenehmigung werden dabei wertkorrigierend berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/1 - Bauplatz für Einfamilienhaus“

4.3.1 Vorbemerkungen zur Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen für unbebaute Grundstücke, die für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen oder geeignet sind. Dazu wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingeholt. Dabei wurde sich auf die Stadtteile Böhlitz-Ehrenberg, Burghausen-Rückmarsdorf und Leutzsch im Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag beschränkt. Die Auskunft umfasst neun Vergleichsgrundstücke. Mit Ausnahme eines Grundstücks, welches allerdings mit einem offensichtlich abbruchreifen Einfamilienhaus bebaut ist, sind alle Vergleichsgrundstücke im Stadtteil Rückmarsdorf gelegen. Davon betreffen fünf Grundstücke Kauffälle in einem neu erschlossenen Bebauungsplangebiet. Ein Kauffall betrifft ein unbebautes Grundstück am Sandberg in Rückmarsdorf, welches aktuell als privater Gebrauchtwagenhandel genutzt wird und somit keine Vergleichbarkeit bietet. Das direkt in Böhlitz-Ehrenberg gelegene und mit dem abbruchreifen Einfamilienhaus bebaute Grundstück bietet ebenfalls keine Vergleichbarkeit. Die beiden Kauffälle werden aus der abschließenden Betrachtung ausgeschlossen.

Aus den verbleibenden sieben Vergleichskauffällen wird zunächst ein durchschnittlicher, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogener Vergleichskaufpreis für Einfamilienhausgrundstücke ermittelt. Aus diesem Ausgangswert wird unter Berücksichtigung der konkreten Lage und Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück abgeleitet.

4.3.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum

Wertermittlungstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäufaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (= > objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäufaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/ Abschläge

Hier werden Zu-/ Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/ Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

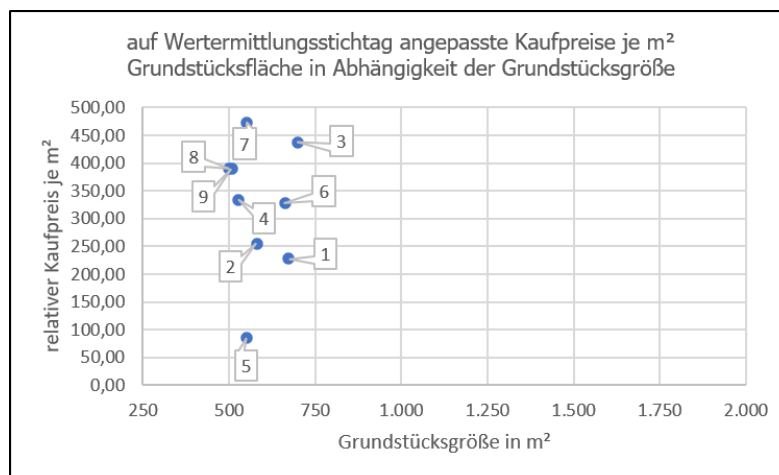
- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.3.4 Auswertung der Vergleichskaufpreise

lfd. Nr.	Datum	Stadtteil	Straße	Fläche	Kaufpreis	relativer Kaufpreis zum Kaufzeitpunkt	Preissteigerung 2025 zu 2024	umgerechnet auf Wertermittlungstichtag	Bodenrichtwert	Verhältnis KP / BRW	Bemerkung	Anpassung des Vergleichspreises auf Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes		relativer Kaufpreis je m² am Wertermittlungstichtag
				[m²]	[€]	[€/m²]		[€/m²]	[€/m²]			UK (VP)	UK (BO)	[€/m²]
1	Jul 24	Rückmarsdorf	Helmertstr.	673	128.900	191,53	8,3%	207,43	340	0,56	Bauplatz für EFH in neuem B-Plan-Gebiet	0,93	1,02	227,50
2	Aug 24	Rückmarsdorf	Rathausstr.	580	130.000	224,14	8,3%	242,74	110	2,04	Bauplatz für EFH in Siedlungslage, Neubaugebiet nach 1990	0,97	1,02	255,25
3	Aug 24	Rückmarsdorf	An der Vogelweide	700	255.000	364,29	8,3%	394,52	260	1,40	Bauplatz für EFH in Siedlungslage, Neubaugebiet nach 1990, Randlage, unverbaubar nach Süden	0,92	1,02	437,40
4	Sep 24	Rückmarsdorf	Helmertstr.	526	157.274	299,00	8,3%	323,82	340	0,88	Bauplatz für EFH in neuem B-Plan-Gebiet	0,99	1,02	333,63
5	Mrz 25	Rückmarsdorf	Sandberg	550	45.000	81,82	0,0%	81,82	110	0,74	Verkauf einer Teilfläche, jetzt Nutzung als Gebrauchtwagenhandel, nicht vergleichbar	0,98	1,02	85,16
6	Jul 25	Rückmarsdorf	Helmertstr.	663	198.237	299,00	0,0%	299,00	310	0,96	Bauplatz für EFH in neuem B-Plan-Gebiet	0,93	1,02	327,94
7	Aug 25	Böhlitz-Ehrenberg	Sprikkenweg	551	250.000	453,72	0,0%	453,72	380	1,19	gewachsene Siedlungslage, bebaut mit altem EFH (vermutlich Abbruch), nicht vergleichbar	0,98	1,02	472,24
8	Okt 25	Rückmarsdorf	Helmertstr.	499	190.620	382,00	0,0%	382,00	310	1,23	Bauplatz für EFH in neuem B-Plan-Gebiet	1,00	1,02	389,64
9	Dez 25	Rückmarsdorf	Helmertstr.	508	194.040	381,97	0,0%	381,97	310	1,23	Bauplatz für EFH in neuem B-Plan-Gebiet	1,00	1,02	389,61
arithmetischer Mittelwert:												316,09		
Median:												333,63		
Standardabweichung:												112,86		
Variationskoeffizient:												0,36		
Ausschlussgrenzen 30%												410,92		
-30%												221,26		
bereinigter Mittelwert:												337,28		
bereinigter Median:												333,63		
bereinigte Standardabweichung:												70,09		
bereinigter Variationskoeffizient:												0,21		

Aus den Vergleichskaufpreisen ergibt sich nach den Anpassungen auf den Wertermittlungstichtag und der Grundstücksfläche zunächst ein arithmetischer Mittelwert von rd. 316 €/m² sowie ein Median von rd. 334 €/m². In der Datenmenge sind die Kauffälle Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 7 auffällig. Während die Kauffälle Nr. 5 (nunmehr gewerbliche Nutzung) und Nr. 7 (bebaut mit abbruchreifen EFH) nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, wird Kauffall Nr. 3 wegen der geringen Anzahl an Vergleichsobjekten nicht als Ausreißer betrachtet. Er liegt zwar leicht über der oberen Ausreißergrenze, stellt aber ein übliches Einfamilienhausgrundstück dar.



In einer zweiten Betrachtung, ohne die beiden rot markierten, auffälligen Kaufpreise, ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu rd. 337 €/m² und der Median zu rd. 334 €/m². Da der Median regelmäßig weniger ausreißeranfällig ist als der arithmetische Mittelwert, wird dieser der weiteren Bodenwertermittlung zu Grunde gelegt.

4.3.5 Bodenwertermittlung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Ausgangswertes	= frei	
beitragsfreier Ausgangswert	= 334,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Ausgangswert	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	04.02.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,300	E2
Nachbarschaft			× 0,750	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 325,65 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	467	× 1,000	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 325,65 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 325,65 €/m ²	
Fläche	× 467 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 152.078,55 € <u>rd. 152.000,00 €</u>	

4.3.6 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die zeitliche Anpassung erfolgte im Rahmen der Möglichkeiten bereits unter Abs. 4.3.2 für jeden einzelnen Vergleichskaufpreis.

E2

Der aus den Vergleichskaufpreisen ermittelte Ausgangswert spiegelt den durchschnittlichen Kaufpreis je Quadratmeter Grundstücksfläche für Einfamilienhausgrundstücke in Siedlungslagen in Rückmarsdorf wider. Teilweise handelt es sich um Lagen in neu erschlossenen Baugebieten mit entsprechend guter örtlicher Erschließung. Generelle Lagevor- oder Nachteile zwischen den Stadtteilen Rückmarsdorf und Böhlitz-Ehrenberg liegen dahingehend vor, dass die Bodenrichtwerte für Einfamilienhausgrundstücke in Böhlitz-Ehrenberg etwa 30 % höher liegen als in Rückmarsdorf (vgl. Bodenrichtwertkarte Leipzig). Dies begründet sich einerseits in der Nähe zu den Erholungsgebieten des Auewaldes sowie in der besseren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahnanschluss). Ferner befinden sich in fußläufiger Entfernung mehrere Geschäfte der Grundversorgung, Ärzte, Apotheken und sonstige Dienstleister. Zur Berücksichtigung der abweichenden großräumigen Lage des Bewertungsgrundstücks wird ein Zuschlag auf den Ausgangswert von 30 % für angemessen eingeschätzt.

E2

Die angrenzende Nachbarbebauung der Vergleichsgrundstücke besteht aus weiteren Einfamilienhäusern. Das Bewertungsgrundstück hingegen stellt ein Hinterliegergrundstück dar, welches zudem süd- und ostseitig von angrenzenden Mehrfamilienhäusern umgeben ist. Damit liegt ein deutlicher Lagenachteil vor. Insbesondere ist das Bewertungsgrundstück aus den Nachbargebäuden einsehbar, so dass die Privatsphäre weniger abgeschirmt ist, als dies bei den Vergleichsgrundstücken gegeben ist. Dazu erfolgt die Erschließung über das vordere und noch mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauende Grundstück, was zukünftig zu Konfliktpotenzial führen kann. Die Berücksichtigung dieser Besonderheiten wird mit einem Abschlag in Höhe von geschätzt -25 % gewürdigt.

E3

Die Berücksichtigung der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke und des Bewertungsgrundstücks erfolgte bereits durch Anpassung der Vergleichskaufpreise auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks.

4.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/1 - Bauplatz für Einfamilienhaus“

4.4.1 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flst. 547/1 - Bauplatz für Einfamilienhaus“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/1 - Bauplatz für Einfamilienhaus“ (vgl. Bodenwertermittlung)		152.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/1 - Bauplatz für Einfamilienhaus“	=	152.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/1 - Bauplatz für Einfamilienhaus“	=	152.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	15.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/1 - Bauplatz für Einfamilienhaus“	=	167.000,00 €
	rd.	167.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind noch herzustellen. Insofern wird deren Werteinfluss mit 0,00 € erfasst.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Es sind keine weiteren marktüblichen Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für das Einfamilienhaus liegt die Baugenehmigung vor. Damit sind mindestens die Leistungsphasen 1 bis 4 der HOAI erfolgt. Der Wertvorteil der vorliegenden Baugenehmigung sowie des damit verbundenen Planungsaufwandes wird mit 15.000,- € berücksichtigt.

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/2 - Bauplatz für Mehrfamilienhaus“

4.5.1 Vorbemerkungen zur Bodenwertermittlung

Für den Bauplatz für das Mehrfamilienhaus erfolgte ebenfalls beim zuständigen Gutachterausschuss eine Abfrage zu Vergleichskaufpreisen solcher Grundstücke. Hier konnte von der Geschäftsstelle lediglich ein Kauffall bekannt gegeben werden, der ein unbebautes Mehrfamilienhausgrundstück in der Wiliam-Zipperer-Straße in Leutzsch betrifft. Dieser Kauffall ist wegen der deutlich besseren Lage und einer erheblich abweichenden baulichen Ausnutzbarkeit mit Bezug auf die Umgebungsbebauung für den konkreten Bewertungsfall nicht geeignet. Insofern erfolgt die Wertermittlung für das Teilgrundstück auf Grundlage des amtlichen Bodenrichtwertes.

4.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	320 €/m ²
Wertermittlungstichtag	=	01.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	04.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,34
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 798 m ² Bewertungsteilbereich = 331 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.02.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 320,00 €/m²	
WGFZ	1,2	2,34	× 2,600	E3
Fläche (m²)	keine Angabe	331	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 832,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 832,00 €/m²	
Fläche	× 331 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 275.392,00 € <u>rd. 275.000,00 €</u>	

4.5.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2025 abgeleitet worden. Es wird eingeschätzt, dass sich der Bodenrichtwert seit seiner letzten Ableitung für die vorliegende Nutzung in dieser Lage nicht maßgeblich verändert hat.

E2

Die Lage und Ausrichtung des Grundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück.

E3

Die Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender GFZ wird mittels der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Für das Richtwertgrundstück ist eine WGFZ von 1,2 angegeben. Die WGFZ des Bewertungsgrundstücks ergibt sich zu rd. 2,34 und wurde wie folgt ermittelt:

Geschossfläche EG: 139,60 m²
 Geschossfläche 1. OG – 3. OG: $3 \times 169,70 \text{ m}^2 = 509,10 \text{ m}^2$
 Geschossfläche DG: $0,75 \times 169,70 = 127,28 \text{ m}^2$ (Faktor 0,75²)
 Geschossfläche: $139,60 \text{ m}^2 + 509,10 \text{ m}^2 + 127,28 \text{ m}^2 = 775,98 \text{ m}^2$
 Grundstücksfläche: 331 m²
 wertrel. Geschossflächenzahl: $775,98 \text{ m}^2 \div 331 \text{ m}^2 = 2,34$

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,34	2,99
Vergleichsobjekt	1,20	1,15

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient_(Bewertungsobjekt) / Koeffizient_(Vergleichsobjekt) = 2,600

² vgl. § 16 (4) ImmoWertV

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/2 - Bauplatz für Mehrfamilienhaus“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flst. 547/2 - Bauplatz für Mehrfamilienhaus“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/2 - Bauplatz für Mehrfamilienhaus“ (vgl. Bodenwertermittlung)		275.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/2 - Bauplatz für Mehrfamilienhaus“	=	275.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/2 - Bauplatz für Mehrfamilienhaus“	=	275.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	35.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flst. 547/2 - Bauplatz für Mehrfamilienhaus“	=	310.000,00 €
	rd.	310.000,00 €

4.6.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind noch herzustellen. Insofern wird deren Werteinfluss mit 0,00 € erfasst.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Es sind keine weiteren marktüblichen Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
sonstige Rechte und Belastungen		-15.000,00 €
• Geh-/ Fahrt- und Leitungsrecht (vgl. Abs. 2.4)	-15.000,00 €	
weitere Besonderheiten		50.000,00 €
• vorhandene Baugenehmigung + Abgeschlossenheitsbescheinigung	50.000,00 €	
Summe		35.000,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Für das Mehrfamilienhaus liegt die Baugenehmigung sowie die Abgeschlossenheit vor. Dadurch kann faktisch zeitnah mit einer Bebauung begonnen werden und es bedarf nicht des vorgelagerten Planungsprozesses. Der Wertvorteil wird sachverständig mit einem Zuschlag von +50.000,- € gewürdigt.

4.7 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Flst. 547/1 - Bauplatz für Einfamilienhaus	167.000,00 €
Flst. 547/2 - Bauplatz für Mehrfamilienhaus	310.000,00 €
Summe	477.000,00 €

Immobilienwerte unterliegen einer marktüblichen Streuung, ohne dass dies auf bestimmte Einflüsse zurückzuführen ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr spielen regelmäßig Zufälligkeiten eine Rolle (z. B. subjektive Betrachtungen, Verhandlungsgeschick). Maßstab der Wertermittlung kann demnach nicht der höchste und auch nicht der niedrigste Preis innerhalb dieses Streuungsbereichs sein. Die Ermittlung einer Wertspanne ist nicht zugelassen (§ 194 BauGB).

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **477.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute und derzeit für Stellplätze und Wiese genutzte Grundstück in 04178 Leipzig, Leipziger Str. 110/112 wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als Bauplatz für ein Einfamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus genutztes Grundstück zum Wertermittlungstichtag 04.02.2026 mit rd.

477.000 €

in Worten: vierhundertsiebenundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert ist als eine Empfehlung zu betrachten. Alle Angaben zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden den genannten Unterlagen entnommen. Bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt wurde die Freiheit der Tragkonstruktion von tierischen und pflanzlichen Schädlingen sowie die Freiheit des Bodens von Schadstoffen. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Substanzgutachten! Die materielle Legalität des Objektes wird unterstellt.

Vorstehende Wertermittlung wurde ohne Berücksichtigung steuerlich bedingter Einflüsse angefertigt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Markkleeberg, 20.05.2026

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung jeweils gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

SächsBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, hrsg. vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Der Grundstücksmarkt in Leipzig 2025; herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig
- [4] Der Grundstücksmarkt in Leipzig 2026; herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig
- [5] Kleiber, W./Simon N.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Köln 2023
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

5.3 verwendete Internetquellen

- [A] www.leipzig.de – Internetauftritt der Stadt Leipzig
- [B] <https://geoportal.sachsen.de/> – Geoportal des Freistaates Sachsen
- [C] <https://www.leipzig.de/stadtplan/> – Themenstadtplan/ Geoportal der Stadt Leipzig
- [D] <https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/> – Gemeindestatistik des Statistischen Landesamtes Sachsen
- [E] www.destatis.de – Internetauftritt des Statistischen Bundesamtes

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/ oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 2



Bild 1: Blick von der gegenüber liegenden Straßenseite auf das Baugrundstück für das Mehrfamilienhaus



Bild 2: Baugrundstück für Mehrfamilienhaus mit Blick auf Hofbereich und grober Markierung der Flurstücksgrenzen



Bild 3: Blick vom zukünftigen Hof auf den Bauplatz für das Mehrfamilienhaus



Bild 4: wie vor, andere Perspektive

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 2



Bild 5: Blick auf den Bauplatz für das Einfamilienhaus, Perspektive nach Nordwesten



Bild 6: wie vor, Perspektive nach Nordosten

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

Titel: Liegenschaftskarte
Untertitel:

geoportal.sachsen.de
 04.02.2026