

Sachverständigenbüro Hörrmann

Inhaber Roy La Salvia

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

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

Leipzig, 24.09.2025
Gutachten-Nr.: H/3593/25
1+1 Ausfertigungen
+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

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



**Grundstück mit Hallen- und Garagengebäude
Großpösnaer Straße 14, 16
04288 Leipzig OT Liebertwolkwitz**

**Grundbuch von Liebertwolkwitz (Grundbuchamt Leipzig),
Blatt 3124, BV Nr. 1: Gemarkung Liebertwolkwitz,
Flurstück 698/2 zur Größe von 3.157 m²**

Amtsgericht Leipzig, Geschäfts-Nr.: 485 K 250/24

Wertermittlungsstichtag: 14.07.2025

Verkehrswert_{fiktiv unbelastet}: 950.000 €

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

Roy La Salvia

Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung

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



Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

• **Kurzbeschreibung**

- Grundbuchstand: Grundbuch von Liebertwolkwitz (Grundbuchamt Leipzig), Blatt 3124, BV Nr. 1: Gemarkung Liebertwolkwitz, Flurstück 698/2 zur Größe von 3.157 m²
- Objektart: Grundstück mit Hallen- und Garagengebäude
- Lage: Großpösnaer Straße 14, 16 in 04288 Leipzig OT Liebertwolkwitz; am südöstlichen Stadtrand, im Ortsteil Liebertwolkwitz des Stadtbezirkes Südost von Leipzig belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse, Regionalbahn) und die örtlichen Versorgungseinrichtungen in noch fußläufiger Entfernung; gemäß aktuellem Leipziger Mietspiegel Einordnung als einfache Wohnlage; Einschätzung als sog. 2c-Geschäftslage, d. h. außerhalb des Geschäftskerns/Zentrumsgebietes mit geringer Frequenz an Passanten bzw. ohne maßgebliche (Lauf-)Kundschaft
- Bebauung: Hallengebäude: überwiegend freistehend errichtet, nicht unterkellert, eingeschossig; Massivbau mit Mittelschiff und 2 Seitenschiffen; um 1956/57 errichteter Altbau mit Erweiterung um 1963; im Zeitraum 2016-2018 umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (Sanierung); ca. 1.378 m² Gesamtmietfläche; augenscheinlich überwiegend instand gehalten; eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit des Gebäudes und der einzelnen Bereiche ist möglich
Garagengebäude: einseitig angebaut errichtet; Baujahr ca. 1956/57, im Zeitraum 2016-2018 umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (Sanierung); eingeschossig und mehrräumige Aufteilung (3 Nutzfahrzeuggaragen); massive Bauweise; ca. 188 m² Gesamtmietfläche; überwiegend instand gehalten; eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit des Gebäudes bzw. der Garagen ist möglich
- Erschließung: Anliegerstraße „Großpösnaer Straße“ im Grundstücksbereich mit Schwarzdecke befestigt, einseitig mit Schwarzdecke befestigter Gehweg, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand, auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser/ Fäkalien sowie Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: das Hallengebäude, das Garagengebäude und Teilbereiche der Grundstücksfreiflächen werden überwiegend zu Lager- und Abstellzwecken genutzt; im Hallengebäude sind die vorhandenen 13 Innenstellplätze vermietet; die weiteren Lager-, Abstell-, Büro-, Sozial- und sonstigen Flächen im Hallengebäude sind ebenfalls vermietet oder werden durch einen Miteigentümer eigengenutzt; die 3 vorhandenen Nutzfahrzeuggaragen im Garagengebäude sind vermietet; die vorhandenen ca. 8 Außenstellplätze sind teilweise vermietet

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte**

- Ertragswert _{fiktiv unbelastet} (Ziffer 7):	950.000 €	
- Verkehrswert _{fiktiv unbelastet} (Ziffer 8):	950.000 €	(ca. 600 €/m ² bei ca. 1.575 m ² Gesamtmietfläche)
- Werteeinfluss Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9):	-250 €	(Wasser und Abwasserleitungsrecht unter Abt. II/1)
- Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10):	-----	

Inhaltsverzeichnis

Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	3
Anlagenverzeichnis	4
1 Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	5
1.2 Inaugenscheinnahme	5
1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag.....	5
1.4 Besonderheiten	5
2 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	6
2.2 Rechte	7
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	7
2.4 Baulasten	7
2.5 Bauplanungsrecht	7
2.6 Bauordnungsrecht.....	8
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	9
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand.....	9
2.9 Entwicklungszustand.....	9
2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes.....	9
2.11 Mieter/Pächter/Nutzer	10
2.12 Grundstücksverwaltung	10
3 Grundstücksbeschreibung.....	11
3.1 Lage und Lagebeurteilung	11
3.2 Beschaffenheit	13
3.3 Art der baulichen Nutzung	13
3.4 Maß der baulichen Nutzung	14
4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	14
4.1 Hallengebäude	14
4.1.1 Baubeschreibung	14
4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Mietfläche und Ausstattung.....	15

4.1.3	Brutto-Grundfläche (BGF)	16
4.1.4	Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus	16
4.1.5	Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer	17
4.2	Nebengebäude	17
4.3	Außen- und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung	18
5.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	18
5.2	Wertermittlungsgrundlagen	19
5.3	Wertermittlungsverfahren.....	19
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall	19
6	Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV	20
7	Ertragswertermittlung i. A. a. §§ 27–34 ImmoWertV.....	21
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte	24
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	25
10	Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum	25
11	Verkehrswert (Marktwert).....	26
	Urheberschutz.....	26
	Ausfertigung	27
	Beigezogene Unterlagen.....	27
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	27

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
- Fotodokumentation mit 6 Fotos	3
- Auszug aus der Liegenschaftskarte	2

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

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

Zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren soll ein schriftliches Verkehrswertgutachten, für das auf dem Deckblatt näher bezeichnete, Wertermittlungsobjekt erstattet werden.

1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 14.07.2025 ermittelt. An der Inaugenscheinnahme nahmen beide Grundstückseigentümer, d. h., der Antragsteller nebst Prozessbevollmächtigten und der Antragsgegner nebst Begleitperson teil.

Der Zugang zum Grundstück und in die Bebauung wurde durch die anwesenden Grundstückseigentümer grundsätzlich gewährt. Allerdings konnten einige vermietete Bereiche des Hallengebäudes und das Garagengebäude nicht von innen besichtigt werden, da angabegemäß die hierfür erforderlichen Zustimmungen der Mieter nicht eingeholt bzw. erteilt wurden.

Hieraus ist jedoch noch keine gesonderte Berücksichtigung angezeigt, da augenscheinlich und angabegemäß eine Vergleichbarkeit mit den besichtigten Bereichen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit unterstellt werden kann, weil die Bebauung vermutlich überwiegend im Rahmen eines Bauvorhabens errichtet wurde und augenscheinlich zum Wertermittlungstichtag auch einen einheitlichen Unterhaltungszustand aufweist.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahme unter Mitwirkung des Erfüllungsgehilfen Herrn Stephan Mätschke per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

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

1.3 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Der 14.07.2025 als Tag der äußeren Inaugenscheinnahme entspricht dem Wertermittlungstichtag (WST). Dieser ist identisch mit dem Qualitätstichtag.

1.4 Besonderheiten

• zu ggf. erforderlichen Einschätzungen und Beurteilungen

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

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

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Um den Inhalt dieses Gutachtens nicht zu überfrachten, erfolgt lediglich eine verkürzte und sinngemäße Wiedergabe der maßgeblichen Eintragungen aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 22.05.2025. Im Zwangsversteigerungstermin liegt dann der aktuelle Grundbuchauszug vor.

• Deckblatt

Amtsgericht/ Grundbuchamt: Leipzig
Grundbuch von: Liebertwolkwitz
Blatt: 3124

• Bestandsverzeichnis

<u>lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
1	Liebertwolkwitz	698/2	Großpösnaer Straße 14, 16 Gebäude- und Freifläche	3.157 m ²

• Erste Abteilung: Eigentümer

Wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht wiedergegeben.

• Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser- und Abwasserleitungsrecht, Betreibungsrecht für die für die [sic!] Fortleitung auf dem jeweiligen Grundstück eingerichteten Sonder- und Nebenanlagen; Bebauungs- und Einwirkungsbeschränkung) für [...]; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Leipzig vom 17.12.2008 i. V. m. Änderungen vom 13.11.2009 (Reg.-Nr. 14-0531.73-100) nach § 9 Abs. 5 GBBerG i. V. m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 04.12.2009 und von B1. 350 hierher übertragen am 21.09.2017.
- lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 250/24); eingetragen am 12.12.2024.

• Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht wiedergegeben.

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

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

2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte

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

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

- Abt. II/1: Wasser- und Abwasserleitungsrecht usw.: separat zu beurteilender Werteeinfluss
- Abt. II/3: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteeinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.4 Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft der zuständigen Fachbehörde sind für das Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

2.5 Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

- innerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (hier: Wohnbaufläche)
- nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, somit Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich); die Eigenart der näheren Umgebung entspricht keinem der in der BauNVO genannten Gebiete (Gemengelage gemäß § 34 Abs. 1 BauGB)
- ortsübliche, mithin nicht gesondert zu berücksichtigende Lage in den Geltungsbereichen einer Gestaltungssatzung (Liebertwolkwitz E-267), Baumschutzsatzung und einer Stellplatzsatzung
- Grundstück nicht im Geltungsbereich weiterer städtebaulicher Satzungen (z. B. Sanierungssatzung bzw. Sanierungsgebiet, Erhaltungs- oder Entwicklungssatzung), eines Bo-

- denordnungsverfahrens, eines Überschwemmungsgebietes, eines Trinkwasserschutzgebietes bzw. Heilquellenschutzgebietes belegen
- es werden Belange des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Jugendstilhalle (Halle B von 1907) auf dem Nachbargrundstück „Großpösnaer Straße 12“, berührt, weshalb Veränderungen auf dem Wertermittlungsgrundstück der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen
 - Belange des Naturschutzes¹ werden nicht berührt

2.6 Bauordnungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des tatsächlichen Gebäudebestandes zum WST kann ausschließlich durch die zuständige Baubehörde erfolgen. Gemäß Auskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig ergeben sich Beschränkungen der Bebaubarkeit insbesondere aus den Vorschriften des Bauplanungsrechtes, den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Sächsische Bauordnung, Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung, Gestaltungssatzung (Liebertwolkwitz E-267)) und den Vorschriften des Denkmalschutzrechtes (z. B. Sächsisches Denkmalschutzgesetz) u. a.

Die zugehörigen Bauakten bei der Stadt Leipzig (Bauaktenarchiv) wurden am 12.08.2025 eingesehen, wobei insbesondere folgende Unterlagen festgestellt wurden:

- Bauvorhaben „Errichtung einer Großgerätewerkstatt und Erweiterung der Heizungsanlage“ mit Baugenehmigung Nr. (B) 134/55 vom 02.06.1955, Nachtrag zur Baugenehmigung vom 26.11.1956 und Gebrauchsabnahme am 04.10.1957
- Bauvorhaben „Werkstattanbau Obj. Nr. 63-438/IP“ mit Baugenehmigung Nr. V 225/62 vom 28.01.1963

Ferner wurden durch die Eigentümer Planzeichnungen aus der „privaten“ Bauakte beigebracht, welche vermutlich dem Zeitraum der umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungen (Sanierung) in den Jahren 2016-2018 zuzuordnen sind.

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten wird für die Wertermittlung grundsätzlich die formelle und materielle Legalität des vorhandenen Gebäudebestandes unterstellt, insbesondere da gemäß Auskünften des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig vom 29.04.2025 und 04.09.2025 aktuell keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen bestehen.

Ob die aktuelle Nutzung der vorhandenen Baulichkeiten aufgrund der gegenüber dem letztgültigen Genehmigungstand vorgenommenen Nutzungsänderung genehmigungspflichtig oder aber verfahrensfrei ist, kann diessseits nicht abschließend beurteilt werden. Für die vorliegende Wertermittlung kann m. E. jedoch sachgerecht unterstellt werden, dass die erfolgte Nutzungsänderung verfahrensfrei sein dürfte, da für die neue bzw. aktuelle Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige bzw. seinerzeit genehmigte Nutzung in Betracht kommen.

¹ Vgl. *Bundesamt für Naturschutz* unter <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>; zuletzt abgerufen am 10.09.2025.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

- Grundstück ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die direkt angrenzende Anliegerstraße „Großpösnaer Straße“
- Anliegerstraße: im Grundstücksbereich mit Schwarzdecke befestigt, einseitig mit Schwarzdecke befestigter Gehweg, Straßenbeleuchtung
- Versorgung: Elektroenergie, Erdgas, Trinkwasser, Telekommunikation
- Entsorgung: Entsorgung von Schmutzwasser/ Fäkalien sowie Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

- keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB
- keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 27 SächsKAG
- weitere offene bzw. zu erwartende Abgaben wurden nicht bekannt

2.9 Entwicklungszustand

Es handelt sich vorliegend um baureifes Land (Bauland) i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

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

Gemäß vorliegender Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

Augenscheinlich besteht diesseits kein, über die nachstehenden Ausführungen hinausgehender, Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen.

Das Wertermittlungsgrundstück ist neben weiteren Flurstücken im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 65342943 mit der Bezeichnung „Maschinen- und Stahlbau Leipzig (MASTA), ehem. TS“ registriert. Der Handlungsbedarf ist „belassen“. Ein Antrag auf Altlastenfreistellung wurde nicht gestellt und kann auch nicht mehr gestellt werden. Zum v. b. Standort liegen diverse Untersuchungsberichte aus den Jahren 1991-1993 vor.

Des Weiteren führt das Amt für Umweltschutz wie folgt aus:

„Auf dem Flurstück 698/2 befindet sich eine Werkshalle (Halle C). In Halle C befand sich die Vordemontage mit Ölsammelvorrichtungen und -behältnissen. Zwischen der benachbarten Halle B und Halle C befand sich ein Ölabscheider. Auf den Freiflächen wurden Getriebe und andere Produktionsmittel gelagert.

Im Bereich der Demontage/ Vorwäsche in Halle C wurden 1991 erhebliche Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Dieser Bereich wurde 1992 saniert und wieder überbaut. Der kontaminierte Boden wurde dabei nicht entfernt, sondern durch eine Einhausung (Impermeabilisierung) verdichtet, stabilisiert und die Möglichkeit der Lösung von Schadstoffen durch Schichtenwasser unterbunden.

Der Bereich des Ölabscheiders war nur gering mit MKW belastet. Der Ölabscheider wurde ausgebaut, eine Sanierung angrenzender Bodenschichten durch Auskoffnung vorgenommen.

Das Grundwasser des gesamten Standorts weist erhöhte Gehalte an AOX auf, teilweise sind die Gehalte an MKW und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ebenfalls erhöht. Aufgrund der örtlichen geologischen Verhältnisse und der am Standort als Schichtenwasser vorliegenden stationären Grundwasserstände, wurden die Grundwasserverunreinigungen vom Gutachter als gering gefährlich eingeschätzt.

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung besteht kein Handlungsbedarf für weitere Maßnahmen zur Gefahrenerforschung.

Bei einer geplanten sensibleren Nutzung (Wohnen, Kinderspielplatz u. a.) ist eine Neubewertung des Standorts durch ein Fachgutachterbüro notwendig und die Untersuchungsergebnisse sind der Abfall-/ Bodenschutzbehörde zu übergeben.

Bodeneingriffe und Rückbaumaßnahmen sind fachtechnisch zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Die Abschlussdokumentation ist der Abfall-/ Bodenschutzbehörde unaufgefordert zu übergeben.“

Die vorstehenden Ausführungen lassen für den konkreten Bereich des Wertermittlungsgrundstückes eine hinreichende Altlastensanierung annehmen, mithin keinen maßgeblichen Altlastenverdacht mehr begründen, dem nachgegangen werden müsste.

Daher wird für die Wertermittlung, bezogen auf die aktuelle Nutzung des Wertermittlungsgrundstückes, von einem unbelasteten Zustand des Grund und Bodens bzw. von Altlastenfreiheit ausgegangen, wofür ohne weitergehende Untersuchung, die jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist, keine Gewähr übernommen werden kann.

2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

Augenscheinlich und gemäß den Angaben der Grundstückseigentümer sowie Auskünften der zuständigen Fachbehörden:

- das Hallengebäude, das Garagengebäude und Teilbereiche der Grundstücksfreiflächen werden überwiegend zu Lager- und Abstellzwecken genutzt
- im Hallengebäude sind die vorhandenen 13 Innenstellplätze vermietet; die weiteren Lager-, Abstell-, Büro-, Sozial- und sonstigen Flächen im Hallengebäude sind ebenfalls vermietet oder werden durch einen Miteigentümer eigengenutzt
- die 3 vorhandenen Nutzfahrzeuggaragen im Garagengebäude sind vermietet
- die vorhandenen ca. 8 Außenstellplätze sind teilweise vermietet
- gemäß Hausauskunft nach § 50 Abs. 4 BMG der Abteilung Meldeservice der Stadt Leipzig ist niemand mit Wohnsitz auf dem Wertermittlungsgrundstück gemeldet
- gemäß Auskunft des Sachgebietes Gewerbebehörde der Stadt Leipzig ist kein Gewerbebetrieb auf dem Wertermittlungsgrundstück gemeldet
- darüber hinausgehende Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

2.12 Grundstücksverwaltung

Durch die Grundstückseigentümer wurde eine externe Grundstücks- bzw. Hausverwaltung beauftragt.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

- Bundesland: Sachsen
- Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig
- Stadt/ Gemeinde: Stadt Leipzig
- Einwohner: ca. 608.000; für die Stadt bis 2040 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung² auf ca. 638.000 Einwohner (untere Berechnungsvariante) bzw. auf ca. 672.000 Einwohner (obere Berechnungsvariante)
- Arbeitslosenquote: in 07/2025: in der Stadt Leipzig 8,8 %, in den angrenzenden Landkreisen Leipzig 6,2 % sowie Nordsachsen 6,9 %, im Bundesland Sachsen 7,1 % und im Bundesgebiet 6,3 %³
- Kaufkraft: pro Kopf im Jahr 2025: in der Stadt Leipzig 26.953 € (Index 88,2), in den angrenzenden Landkreisen Leipzig 29.273 € (Index 95,8) sowie Nordsachsen 27.851 € (Index 91,2), im Bundesland Sachsen 27.734 € (Index 90,8) und im Bundesgebiet 30.555 € (Index 100,0)⁴
- Lage: westliche Landesgrenze des Freistaates Sachsen; ca. 180 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin und ca. 110 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden
- Verkehrslage: Bundesautobahnen A9, A14 und A38 als Autobahnring um das Stadtgebiet; Vielzahl von Bundesstraßen im Stadtgebiet verlaufend
- Bahnanschluss: Hauptbahnhof Leipzig im Stadtzentrum; weitere Regionalbahnhöfe im Stadtgebiet (Regionalbahnhof Leipzig-Liebertwolkwitz ca. 500 m nordwestlich des Grundstückes)
- Flughafen: Verkehrsflughafen Leipzig/Halle (ca. 20 km vom Stadtzentrum)
- Hafen: Industriebahnhöfen an der Elbe in Torgau und in Dessau-Roßlau (jeweils ca. 70 km)
- Infrastruktur: Oberzentrum; Sitz einer Dienststelle der Landesdirektion Sachsen; wirtschaftliches, wissenschaftliches, kulturelles und sportliches Zentrum der Region; entsprechende Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, Krankenhäuser, Schulen, Sportstätten etc. sind vorhanden; innerstädtischer ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, S-Bahn)
- Objektlage: am südöstlichen Stadtrand, im Ortsteil Liebertwolkwitz des Stadtbezirkes Südost von Leipzig belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse, Regionalbahn) und die örtlichen Versorgungseinrichtungen in noch fußläufiger Entfernung

² Vgl. *Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen* unter <https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/bevoelkerungsvorausberechnung.html>; zuletzt abgerufen am 10.09.2025.

³ Vgl. *Bundesagentur für Arbeit* unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>; zuletzt abgerufen am 10.09.2025.

⁴ Vgl. *Michael Bauer Research GmbH* unter <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>; zuletzt abgerufen am 10.09.2025.

- Begrünung: für eine Stadtrandlage durchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen sowie fußläufig erreichbare öffentliche Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen
- Nachbarbebauung: im direkten Umfeld gewerblich genutzte und der Wohnnutzung dienende Grundstücke mit unterschiedlichen Bebauungen als überwiegend sanierte/ instand gehaltene Altbauten in offener Bauweise
- Kfz-Stellplätze: entlang der Anliegerstraße in begrenztem Umfang am Straßenrand; auf dem befahrbaren Grundstück entsprechend nutzbare Gebäude- und Freiflächen
- Leerstand: augenscheinlich kein maßgeblicher Leerstand in der direkten Umgebung erkennbar
- Hochwasser: Grundstück nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdetem Gebiet belegen;⁵ bei Starkregen ist in sehr geringen Teilbereichen des Grundstückes mit Überflutungen bis zu 0,1 m zu rechnen,⁶ was nicht ortsunüblich und demzufolge noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist
- Immissionen: dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; gemäß Lärmkartierungen des Freistaates Sachsen⁷ keine Belastungen durch den Flughafen Leipzig-Halle und durch Straßenbahnverkehr, durch Straßenverkehr noch keine maßgeblichen bzw. nennenswerten Belastungen, d. h. ortsübliche Verkehrsimmissionen aus den im Umfeld verlaufenden Straßen; gemäß Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁸ noch keine maßgeblichen bzw. nennenswerten Belastungen, d. h. ortsübliche Immissionen aus Eisenbahnverkehr
- aktuelle Lage: gemäß aktuellem Leipziger Mietspiegel Einordnung als einfache Wohnlage; Einschätzung als sog. 2c-Geschäftslage, d. h. außerhalb des Geschäftskerns/Zentrumsgebietes mit geringer Frequenz an Passanten bzw. ohne maßgebliche (Lauf-)Kundschaft
- Prognose: Gesamtwirtschaft:⁹ „*Konjunkturelle Belebung in Deutschland – strukturelle Probleme und US-Handelspolitik belasten - Im ersten Halbjahr 2025 hat sich die konjunkturelle Lage in Deutschland etwas gebessert. Dabei hat geholfen, dass die Nachfrage aus den USA in Erwartung höherer Zölle vorübergehend anzog. Wenn die USA ihre Handelskonflikte nicht weiter eskalieren lassen, dürfte die Produktion in Deutschland nach der Sommerprognose des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Jahr 2025 mit 0,4% erstmals seit zwei Jahren wieder etwas zunehmen. Im März hatten die IWH-Konjunkturforscher noch einen Zuwachs von 0,1% für das laufende Jahr prog-*

⁵ Vgl. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie unter <https://luis.sachsen.de/wasser/hochwasser.html>; zuletzt abgerufen am 10.09.2025.

⁶ Vgl. Stadt Leipzig unter <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/bauen/starkregen>; zuletzt abgerufen am 10.09.2025.

⁷ Vgl. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie unter <https://luis.sachsen.de/fachbereich-laerm.html>; zuletzt abgerufen am 10.09.2025.

⁸ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt unter <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/kartendienste>; zuletzt abgerufen am 10.09.2025.

⁹ Z. B. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) Pressemitteilung vom 12.06.2025 unter <https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>; zuletzt abgerufen am 10.09.2025.

nostiziert. Für das Jahr 2026 ist mit einem Zuwachs von 1,1% zu rechnen. Ähnliche Expansionsraten sind auch für Ostdeutschland zu erwarten.;

Immobilienmarkt:¹⁰ in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen; aktuell wird insgesamt eine stagnierende bis nur sehr leicht steigende Preisentwicklung auch im Bereich von derartigen, wie dem Wertermittlungsobjekt, genutzten Grundstücke prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Grundstück regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage)
- durchschnittliche Grundstücksabmessungen ca. 39 m x 81 m
- augenscheinlich keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

3.3 Art der baulichen Nutzung

- Hallengebäude
- Garagengebäude
- Außen- und sonstige Anlagen

Das Hallengebäude, das Garagengebäude und Teilbereiche der Grundstücksfreiflächen werden überwiegend zu Lager- und Abstellzwecken genutzt und sind entsprechend vermietet.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Nachfragesituation, ist für das Grundstück eine Nutzung, die der aktuellen Aufteilung und der Nutzung zum WST entspricht, als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

In Ansehung der vorhandenen Bebauung und der bauplanungsrechtlichen Einordnung (vgl. Ziffer 2.5) kann eine hiervon abweichende Nutzung grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine abschließende Prüfung der zukünftig zulässigen Nutzungsumfänge und -arten kann jedoch ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen, deren Beantragung jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist. Darüber hinaus sind für die Beantragung eines Bauantrages/ einer Bauvoranfrage grundsätzlich konkrete Vorstellungen bzw. Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung erforderlich, deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

Rein vorsorglich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aus den alternativen Betrachtungsweisen abweichender Nutzungsarten sowie Nutzungsumfänge, insbesondere aufgrund hierfür erforderlicher baulicher Maßnahmen, noch keine maßgeblich abweichenden Wertermittlungsergebnisse zu erwarten stehen.

¹⁰ Vgl. Grundstückmarktberichte der Stadt Leipzig sowie der Landkreise Leipzig und Nordsachsen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Augenscheinlich ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Ziffer 6) ein angemessenes bzw. ortsübliches Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes festzustellen, was nicht gesondert zu berücksichtigen ist.

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachfolgenden Kurzbeschreibungen erfolgen ausschließlich nach visuellem Eindruck und mit Verweis auf die anhängende Fotodokumentation. Hierbei werden nur die überwiegenden Ausstattungen beschrieben, die in Teilbereichen abweichen können. Angaben über nicht sichtbare Bauteile sind unverbindlich, da diese auf ggf. vorhandenen Unterlagen, Angaben bzw. dem Standard entsprechenden, plausiblen Annahmen beruhen. Funktionsprüfungen von Bauteilen, technischen Anlagen usw. wurden nicht durchgeführt.

4.1 Hallengebäude

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: überwiegend freistehend errichtet, nicht unterkellert, eingeschossig; Massivbau mit Mittelschiff (Haupthalle) und 2 Seitenschiffen (westlich und östlich)
- Baujahr: ca. 1956/57 und Erweiterung um 1963; im Zeitraum 2016-2018 umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (Sanierung)
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Mittelschiff Skelettbauweise aus Beton mit Betonausfachungen, Seitenschiffe Mauerwerk; Fassade verputzt/ gestrichen
- Innenwände: überwiegend Beton/ Mauerwerk, verputzt/ gestrichen; Büro- und Sozialflächen auch mit Fliesen-, Holz- und Kunststoffbelägen
- Geschossdecken: keine
- Fußböden: überwiegend Betonfußboden mit Beschichtung (angabegemäß Epoxidharz 2K); Büro- und Sozialflächen mit Fliesen- und Kunststoffbelägen
- Dach: Mittelschiff mit massivem flachen Satteldach und Oberlichtband, Seitenschiffe mit massiven Pultdächern; bituminöse Dachhäute und Blechdachentwässerungen
- Treppen: keine
- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster; Fensterbänke außen aus Blech
- Türen/Tore: außen: elektrisch betriebene Metallrolltore und Metalltüren; innen: unterschiedlich, überwiegend Metallzargen und beschichtete Holzwerkstofftürblätter
- Küchenausstattung: Teeküche mit Fliesenfußboden, Nischenrückwand im Arbeitsbereich, Bekochung mit Elektroenergie

- Sanitärausstattung: Sanitärbereiche mit raumhoch gefliesten Wänden, Fliesenfußboden, Handwaschbecken, Urinal, hängendem WC, bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper
- Beheizung/ WW: keine funktionsfähige Heizungsanlage vorhanden; Warmwasserbereitung über elektrisch betriebene Durchlauferhitzer
- Installationen: unter und auf Putz; augenscheinlich ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen; fassadenmontierte Parabolantenne; Bürobereich mit Klimaanlage, angabegemäß mit Heizfunktion; angabegemäß außer Betrieb genommene Alarmanlage
- Dämmstandard: ein Energieausweis wurde nicht beigebracht; ausgehend von den Baujahren i. V. m. den erfolgten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen nach 1990 ist für die aktuelle Nutzung noch ein durchschnittlicher Energiebedarf bzw. Wärmedämmstandard anzunehmen; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Mietfläche und Ausstattung

- Aufteilung: Mittelschiff (Haupthalle) mit 13 Innenstellplätzen sowie Lager- und Abstellflächen; östliches Seitenschiff mit Lager- und Abstellflächen; westliches Seitenschiff mit Lager-, Abstell-, Büro-, Sozial- und sonstigen Flächen
- Zuschnitt: Mittelschiff mit giebelseitigen Zufahrten und Zugängen; mehrere Zugänge zum östlichen Seitenschiff vom Mittelschiff aus; westliches Seitenschiff mit Zufahrt von außen sowie mehreren Zugängen vom Mittelschiff aus
Beurteilung: für die aktuelle Nutzung ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung sowie zweckmäßiger Zuschnitt
- Barrierefreiheit: im Bestand augenscheinlich nur eingeschränkt barrierefrei (ebenerdige Außenzufahrten/ -zugänge, jedoch unzureichende Bewegungsflächen in den Sanitärbereichen)
- Mietfläche: als Netto-Raumflächen in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage eines stichprobenartigen Aufmaßes sowie vorliegender Unterlagen/ Informationen überschlägig ermittelt (üblich gerundet, objektbedingt ohne weitere Aufteilung in Nutzungs-, Technik- bzw. Verkehrsflächen):
 - Mittelschiff (Haupthalle): ca. 807 m²
 - östliches Seitenschiff: ca. 189 m²
 - westliches Seitenschiff: ca. 391 m²**Gesamtmietfläche: ca. 1.387 m²**
- Ausstattung: insgesamt für das Gebäude gemäß Anlage 4, III, Nr. 9 ImmoWertV eine Gebäudestandardstufe von ca. 3,0, d. h. durchschnittlicher Standard

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2021 auf der Grundlage vorliegenden Unterlagen/ Informationen überschlägig ermittelt:

Brutto-Grundfläche: ca. 1.500 m² (üblich gerundet)

4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

• Vorbemerkungen

Die Beurteilung erfolgt ausschließlich nach visuellem Eindruck. Dabei wird vorausgesetzt, dass bis auf ggf. festgestellte bzw. zu unterstellende Baumängel und Bauschäden die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen bei der Errichtung des Gebäudes und den weiteren erfolgten Maßnahmen eingehalten sind.

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Niederschlag oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich.

Für die Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass zerstörende Untersuchungen bzw. Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen grundsätzlich nicht Bestandteil des Auftrages sind und somit nicht durchgeführt wurden.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

• Bauzustand/ Nutzbarkeit

- um 1956/57 errichteter Altbau mit Erweiterung um 1963
- im Zeitraum 2016-2018 umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (Sanierung)
- augenscheinlich überwiegend instand gehalten
- eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit des Gebäudes und der einzelnen Bereiche ist möglich

• Beschreibung

- in Ansehung des Bau-, Sanierungs- und Nutzungsalters insgesamt durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge von Nutzung, die noch dem Bereich der regelmäßigen Instandhaltung zuzuordnen sind

• Reparaturstau

Der Reparaturstau berücksichtigt die augenscheinlich festgestellten bzw. zu vermutenden Schäden und Mangelfolgeschäden sowie die als behebbar eingeschätzten Mängel, jeweils zur Erhaltung der Nutzbarkeit im IST-Zustand über die korrelierend in Ansatz gebrachte Restnut-

zungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5). Mängel, die in diesem Zusammenhang nicht behebbbar bzw. nur mit unangemessenem Aufwand zu beheben sind, werden nicht unterstellt.

Ausdrücklich sind im ggf. nachstehenden Reparaturstau keine Anteile enthalten, die über den Erhalt der Nutzbarkeit im IST-Zustand hinausgehen. Für die Berücksichtigung derartiger Maßnahmen sind grundsätzlich konkrete Konzepte hinsichtlich Umfang und Ausgestaltung erforderlich (unter Beachtung des geltenden Baurechtes), deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt. Ausgehend von den diesbezüglich bestehenden Unsicherheiten wäre daher eine Berücksichtigung im Reparaturstau nur spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen, so dass im ggf. ausgewiesenen Reparaturstau keine entsprechenden Anteile berücksichtigt werden.

Soweit Bauteile/ Ausstattungsmerkmale mit Wand- und Deckenbekleidungen versehen sind, so wird im Rahmen der Bemessung des Reparaturstaus ggf. ein entsprechendes Risiko bezüglich verdeckter bzw. nicht erkennbarer Schäden/Mängel berücksichtigt.

Ausgehend von der Art und dem Umfang der festgestellten Schäden, Mängel und Mangelfolgeschäden ist hier noch **kein separater Reparaturstau** zu begründen, was unter Beachtung des augenscheinlich festgestellten Bauzustandes i. V. m. der korrelierend in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5) als angemessen erachtet wird. Die Nichtberücksichtigung eines separaten Reparaturstaus ist m. E. marktüblich bzw. entspricht hier dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisfindung.

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Hilfsweise i. A. a. die Vorgaben bzw. das Modell der ImmoWertV:

- maßgebliches Baujahr: ca. 1957 (vgl. Ziffer 4.1.1)
- **übliche Gesamtnutzungsdauer:** **40 Jahre** (gemäß Anlage 1 ImmoWertV)
- maßgeblicher Modernisierungszeitpunkt: ca. 2017 (vgl. Ziffer 4.1.1)
- Gebäudealter bei Modernisierung: ca. 60 Jahre (= 2017 – 1957)
- Modernisierungsgrad: umfassend modernisiert (>/= 18 Punkte)
- Restnutzungsdauer nach Modernisierung: ca. 28 Jahre (gemäß Anlage 2 ImmoWertV)
- Zeitraum seit Modernisierung: ca. 8 Jahre (= 2025 – 2017)
- ermittelte Restnutzungsdauer: ca. 20 Jahre (= 28 a – 8 a)
- **anzusetzende Restnutzungsdauer:** **20 Jahre** (eine Abweichung von der ermittelten Restnutzungsdauer ist augenscheinlich nicht zu begründen)

4.2 Nebengebäude

• Garagengebäude

- Lage: südlich an das Hallengebäude angebaut (vgl. Anlage)
- Baubeschreibung: einseitig angebaut errichtet; Baujahr ca. 1956/57, im Zeitraum 2016-2018 umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen (Sanierung); eingeschossig und mehrräumige Aufteilung (3 Nutzfahrzeuggaragen); massive Bauweise; Pultdach mit bituminöser Dachhaut und Dachentwässerung; massiver Fußboden; elektrisch betriebene Roll- bzw. Sektionaltore; Elektroinstallation

- Bruttogrundfläche: ca. 215 m² (überschlägig ermittelt)
- Gesamtmietfläche: ca. 188 m² (überschlägig ermittelt; Garage 1 ca. 55 m², Garage 2 ca. 67 m² und Garage 3 ca. 66 m²)
- Bauzustand: überwiegend instand gehalten
- Nutzbarkeit: eine angemessene/ zeitgemäße Nutzbarkeit des Gebäudes bzw. der Garagen ist möglich

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit (vgl. auch anhängende Fotodokumentation):

• oberirdisch

- Grundstücksfreiflächen nahezu vollständig mit Betonsteinpflaster befestigt; lediglich im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. der nordöstlichen Grundstücksecke kleinere Grünflächen mit ortsüblichem Aufwuchs
- nördlich des Hallengebäudes ca. 8 Stück ebenerdige, mit Betonsteinpflaster befestigte Außenstellplätze
- direkt südlich des Hallengebäudes bzw. dem Garagengebäude vorgelagerte Überdachung als Metallkonstruktion mit Trapezblechdach und Dachentwässerung (Grundfläche ca. 17,9 m x 11,3 m)
- im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze Kragarmregal für Langgutlagerung als Metallkonstruktion mit Überdachung
- bis auf die westliche Grundstücksgrenze nahezu vollständige Grundstückseinfriedung durch unterschiedliche Grenzbebauungen, Grenzmauern, Metallzäune und Bepflanzungen
- straßenseitige Grundstückszufahrt durch Metallschiebetor (in gemeinsamer Nutzung mit dem Nachbargrundstück „Großpösnaer Straße 12“)

• unterirdisch (vgl. Ziffer 2.7)

- die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien
- Abflüsse und Leitungen zur Entwässerung der befestigten Freiflächen

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten, augenscheinlich nach 1990 und im Zusammenhang mit den Instandsetzungen und Modernisierungen im Zeitraum 2016-2018
- augenscheinlich zeitgemäßer und instand gehaltener/ bewirtschafteter sowie nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand

5 Wertermittlung

5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des

Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

5.2 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

5.3 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

5.4 Wertermittlung im konkreten Fall

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

Das Vergleichswertverfahren ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Ausgehend von der Vielzahl hier zu berücksichtigender Vergleichskriterien¹¹ verbunden mit der Individualität ist eine Ableitung des Vergleichswertes eines bebauten Grundstückes aus tatsächlichen Kauffällen oder aus Vergleichsfaktoren nur durch stark einschränkende Selektionsansätze und/oder unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich, so dass auf den Versuch der Ableitung eines Vergleichswertes anhand des Vergleichswertverfahrens verzichtet wird.

Eine Eigennutzung hat für einen Erwerber aufgrund der zur Verfügung stehenden Gesamtmietfläche sowie der maßgeblichen Grundstücks- bzw. Gebäudeart (Grundstück mit Hallen- und Garagengebäude) regelmäßig eine untergeordnete Bedeutung. Vielmehr ist für derartige

¹¹ Vgl. z. B. *BGH*, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; *BFH*, Urteil vom 26.09.1980 - III R 21/78.

gewerblich genutzte Grundstücke regelmäßig maßgebend, wie mit der vorhandenen Bebauung sowie dem Boden eine maximale Rendite erzielt werden kann und zwar unabhängig von einer etwaigen Dritt- oder Eigennutzung, weshalb im vorliegenden Fall auf die Durchführung des Sachwertverfahrens ebenfalls noch verzichtet wird.

Gemäß den Angaben in der einschlägigen Fachliteratur entspricht die Anwendung des Ertragswertverfahrens, bei derartigen Wertermittlungsobjekten mit diesen spezifischen Grundstücksmerkmalen, auch den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.¹²

Der Verkehrswert wird bei einem zu dieser Nutzung bestimmten Grundstück, gemäß den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, in der Regel auf den Ertragswert abgestellt. Insbesondere auch, da in der einschlägigen Fachliteratur geeignete Daten gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV zur Anwendung des Ertragswertverfahrens für derartige Bewertungsobjekte zur Verfügung gestellt werden.

6 Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im vorliegenden Fall somit mittelbar, über den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwert:¹³

- Bodenrichtwertzone 71300312: **Bodenrichtwert 80 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land, hier gewerbliche Baufläche
- unter der Voraussetzung, dass für die vorhandenen Erschließungsanlagen keine Beiträge mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei, kostenerstattungsbeitragsfrei)

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

• Marktentwicklung seit Bodenrichtwertausweisung (vgl. Ziffer 3.1)

- keine Anpassung

• konkrete Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

- keine Anpassung

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)

- keine Anpassung

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- keine Anpassung

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- keine Anpassung

¹² Z. B.: Kleiber in Kleiber-digital, Teil IV, § 6 ImmoWertV, Rn. 43 unter: <https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>; zuletzt abgerufen am 12.09.2025.

¹³ Vgl. Stadtplan der Stadt Leipzig unter (zuletzt abgerufen am 12.09.2025):

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

- Nutzbarkeit (vgl. Ziffer 3.2 i. V. m. Ziffern 2.5 und 2.9)
 - keine Anpassung
- Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.3)
 - noch keine Anpassung (vgl. auch Ziffer 7)
- Maß der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.4)
 - keine Anpassung
- Grundstücksgröße und Grundstücksabmessungen (vgl. Ziffern 2.1 und 3.2)
 - keine Anpassung
- weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)
 - aufgrund ortsüblicher Immissionsbelastungen keine Anpassung
 - aufgrund ortsüblicher Boden- und Grundwasserverhältnisse noch keine Anpassung
 - aufgrund allenfalls ortsüblicher Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgefährdung keine Anpassung

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für das Grundstück kein Zu- oder Abschlag vom örtlichen Bodenrichtwert zu begründen.

• Bodenwertermittlung

<u>Flurstück</u>	<u>Größe</u>	<u>Bodenrichtwert</u>	<u>Anpassung</u>	<u>Bodenwert</u>
698/2	3.157 m ²	80 €/m ²	± 0	252.560 €
				<u>gerundet: ≈ 255.000 €</u>

7 Ertragswertermittlung i. A. a. §§ 27–34 ImmoWertV

• Ertragsverhältnisse

Der Ertragswert wird aus dem jährlichen Reinertrag ermittelt, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (jeweils bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung) ergibt. Der Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Hierzu ist von den tatsächlichen Erträgen auszugehen, wenn sie innerhalb der Bandbreite marktüblich erzielbarer Erträge liegen, wobei Mieterhöhungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind.

Insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen/ Beschreibungen sowie der Lagen (Mikro- und Makrolagen), der unterstellten Nutzungen und der jeweiligen Größen werden folgende **Nettokalnmieten** (exkl. Umsatz- bzw. Mehrwertsteuer; Nutzungsmix mit üblichen Haupt- und Nebenflächenanteilen) als marktüblich erzielbar angesehen und dementsprechend gewählt (inkl. üblicher Nutzung von Gemeinschaftsbereichen und der Freiflächen):

- **100 € pro Innenstellplatz im Hallengebäude** (insgesamt ca. 365 m² Mietfläche)
- **3,75 €/m² Mietfläche für die sonstigen Flächen im Hallengebäude** (insgesamt ca. 1.022 m² Mietfläche)
- **450 € pro Nutzfahrzeuggarage im Garagengebäude** (insgesamt ca. 188 m² Mietfläche)
- **30 € pro Außenstellplatz**

Die vorstehend gewählten Mietansätze werden neben der eigenen Marktkenntnis durch Angaben regional tätiger Makler und Grundstücksverwaltungen gestützt. Darüber hinaus wurden diverse Veröffentlichungen und Marktuntersuchungen zu Mieten in der Region (z. B. Marktberichte von Immobiliendienstleistern, IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025, „Gewerberäume in der Stadt Leipzig - Mietübersicht 2024“ der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Grundstücksmarktberichte) und entsprechende Angaben in der Fachliteratur¹⁴ ausgewertet.

Die tatsächlich erzielten Erträge aus den bestehenden Mietverhältnissen (vgl. Ziffer 2.11) liegen innerhalb der Bandbreite der in Ansatz gebrachten marktüblich erzielbaren Erträge, was demnach noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist.

• Ermittlung des jährlichen Rohertrages

Mietgegenstand	Mietfläche	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
Innenstellplätze	13 Stück	100 €/Stück	1.300,00 €	15.600 €
Hallengebäude	1.022 m ²	3,75 €/m ²	3.832,50 €	45.990 €
Nutzfahrzeuggaragen	3 Stück	450 €/Stück	1.350,00 €	16.200 €
Außenstellplätze	8 Stück	30 €/Stück	240,00 €	2.880 €
				80.670 €

jährlicher Rohertrag (marktüblich gerundet): 80.500 €

• Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten) fallen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Grundstückes (insbesondere der Gebäude) laufend an. Anzusetzen sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die hier anzusetzenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Die Betriebskosten werden üblicherweise auf die Nutzer/Mieter umgelegt bzw. von diesen direkt mit den Versorgungsunternehmen abgerechnet und werden daher nicht in Ansatz gebracht. Für die Bewirtschaftungskosten werden die Ansätze i. A. a. Anlage 3 ImmoWertV gewählt.

• Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten: 3,00 % des Rohertrags p.a. von 80.500 €	2.415 €
Instandhaltungskosten: 4,25 €/m ² (\triangleq ca. 30 % der Kosten für reine Wohnnutzung) bei 1.575 m ² maßgeblicher Gesamtmietfläche:	+ 6.694 €
<u>Mietausfallwagnis: 4,00 % des Rohertrags p.a. von 80.500 €</u>	+ 3.220 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt	= 12.329 €
Bewirtschaftungskosten (marktüblich gerundet):	= 12.300 €

• Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden im Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig (Stichtag 01.01.2025) keine Liegenschaftszinssätze für derartige bebaute Wirtschaftsimmobilien ausgewiesen.

¹⁴ Z. B. Kleiber-digital; zuletzt abgerufen am 12.09.2025.

Es wird daher hilfsweise auf die Zusammenstellung bzw. Empfehlung von Liegenschaftszinssätzen in der Anlage zum aktuellen GuG-Sachverständigenkalender und Veröffentlichungen in der einschlägigen Fachliteratur zurückgegriffen:

- Immobilienverband IVD: Lager- und Produktionshallen: 4,5 – 8,5 %
- GuG-Sachverständigenkalender: Lagerhallen: 5,5 – 8,0 %
- Beleihungswertermittlungsverordnung: Lager- und Logistikimmobilien: 5,0 – 7,0 %

Der anzuwendende Liegenschaftszinssatz sollte grundsätzlich dem speziellen Risiko der jeweiligen Liegenschaft angepasst sein. Eine sachgerechte Anwendung der ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze bedarf somit einer Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, insbesondere entsprechend den folgenden Einflussfaktoren:

- Lage: inner- und außerörtliche Lage, wirtschaftliches Risiko, Nachfragesituation, Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaftsentwicklung
- Objekt: Größe, Bauart, Ausstattung, Eigennutzungspotential
- Erträge: Miet-/Pachthöhen, Nachhaltigkeit, Mieterfluktuation, Zahlungsmoral, Instandhaltungskosten, Vermietbarkeit, Leerstandsrisiko

Bei Würdigung der genannten Einflussfaktoren und Besonderheiten, insbesondere aufgrund der Risikobeurteilung bezüglich Angebot und Nachfrage (auch hinsichtlich veränderter Marktverhältnisse seit Ableitung der ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze) sowie der Art und Größe des Wertermittlungsobjektes, dem Gebäudealter und der Mikrolage verbunden mit den Nutzungsmöglichkeiten und der regionalen wirtschaftlichen Situation, wird ein **objekt-spezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 5,0 %** für angemessen angesehen und dementsprechend gewählt.

• abgezinster Bodenwert für das Grundstück

- anzusetzende Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5) 20 Jahre
- objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (s. o.) 5,0 %
- Abzinsungsfaktor gemäß § 34 Abs. 3 ImmoWertV 0,3769
- Bodenwert für das Grundstück (vgl. Ziffer 6) x 252.560 €
- **abgezinster Bodenwert für das Grundstück** = **95.190 €**

• zusätzliche Marktanpassung gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine zusätzliche Marktanpassung objektiv nicht zu begründen.

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

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

• Ertragswertermittlungen i. A. a. Ablaufschema ImmoWertV

- jährlicher Rohertrag		80.500 €
- abzgl. Bewirtschaftungskosten	-	12.300 €
- jährlicher Reinertrag	=	68.200 €
- Kapitalisierungsfaktor gemäß § 34 Abs. 2 ImmoWertV Restnutzungsdauer 20 Jahre; objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 5,0 %	x	12,46
- Barwert des Reinertrags	=	849.772 €
- abgezinster Bodenwert für das Grundstück	+	95.190 €
- vorläufiger Ertragswert	=	944.962 €
- zusätzliche Marktanpassung	±	-----
- marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	944.962 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	-----
- Ertragswert	=	944.962 €
- Ertragswert (marktüblich gerundet)	≈	<u>950.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

Der Verkehrswert wird, wie unter Ziffer 5.4 erläutert, aus dem Ertragswert (vgl. Ziffer 7) abgeleitet. Hierbei ist, abgesehen von einer marktüblichen Rundung, keine weitere Anpassung angezeigt.

→ **Verkehrswert_{fiktiv unbelastet}: 950.000 €**

Der abgeleitete Verkehrswert entspricht einem Flächenpreis von ca. 600 €/m² bei ca. 1.575 m² maßgeblicher Gesamtmietfläche in den Gebäuden inkl. Grundstücksfreifläche bzw. dem ca. 12-fachen des jährlichen Rohertrages von 80.500 €, was unter Beachtung des Zustandes, der Bauart, der Grundstücksart und Grundstückslage sowie insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Vom zuständigen Gutachterausschuss erfolgten bis zum WST keine auswertbaren Veröffentlichungen zu Kaufpreisen derartiger Gewerbegrundstücke. Beispielsweise wurden im aktuellen Grundstücksmarktbericht lediglich allgemeine Marktdaten, d. h. Geld- und Flächenumsatz zu derartigen Handelsimmobilien bei verhältnismäßig wenigen Kauffällen im Jahr 2024 veröffentlicht, so dass dahingehend keine maßgeblichen Marktdaten vorliegen, die zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden können.

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

• Wasser- und Abwasserleitungsrecht usw. unter Abt. II/1 (vgl. Ziffer 2.3)

Art:	beschränkte persönliche Dienstbarkeit
Inhalt:	vgl. Grundbucheintragungstext unter Ziffer 2.1
Werteinfluss:	Ein Werteinfluss aus diesem Recht ist objektiv nicht zu begründen, da ausgehend von der konkreten Lage der Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie den definierten Schutzstreifen das Wertermittlungsgrundstück (Flurstück 689/2) objektiv erkennbar durch das Recht nicht betroffen ist. Diesbezüglich betroffen ist ausschließlich des Nachbargrundstück „Großpösnaer Straße 12“ (Flurstück 689/3). Meines Erachtens ist jedoch aus dem schieren Vorhandensein der Belastung im Grundbuchblatt (sog. Grundbuchbesmutzung) ein subjektiver Werteinfluss gegeben (z. B. aufgrund des Zeit- und Kostenaufwandes für eine ggf. angestrebte Löschung des Rechtes), der im vorliegenden Fall sachverständig auf -250 € geschätzt wird.

10 Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum

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

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

- **Zubehör:** wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in der Wertermittlung berücksichtigt
- **Scheinbestandteile:** wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **Dritteigentum:** gesondert auszuweisendes Dritteigentum wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

11 Verkehrswert (Marktwert)

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

**Großpösnaer Straße 14, 16
in 04288 Leipzig OT Liebertwolkwitz**

**Grundbuch von Liebertwolkwitz (Grundbuchamt Leipzig),
Blatt 3124, BV Nr. 1: Gemarkung Liebertwolkwitz,
Flurstück 698/2 zur Größe von 3.157 m²**

zum Wertermittlungstichtag

14.07.2025 auf

950.000 €

(i. W.: neunhundertfünfzigtausend Euro) geschätzt.

Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9): -250 €** (Wasser und Abwasserleitungsrecht unter Abt. II/1)
- **Zeitwert des Zubehörs usw. (Ziffer 10):** -----

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

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

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

Roy La Salvia

Urheberschutz

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

Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 27 Blatt Text, einer Fotodokumentation mit 6 Fotos (3 Fotoseiten) und einem Auszug aus der Liegenschaftskarte (2 Seiten).

Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstattet. 1 Ausfertigung erhält das Zwangsversteigerungsgericht, die Nachweisschrift verbleibt bei mir.

Beigezogene Unterlagen

- von der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Kreisfreie Stadt Leipzig, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 29.04.2025
- im Internet abrufbare Luftbilder, z. B. des Landesamtes für Geobasisinformation Sachsen
- vom Grundbuchamt Leipzig Grundbuchauszug von Liebertwolkwitz Blatt 3124 vom 22.05.2025 nebst weiteren Auskünften und Unterlagen aus den Grundakten (z. B. Eintragungsbewilligung zu Abt. II/1)
- vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.12.2024, Auskünfte zum Denkmalschutz vom 24.04.2025 und bauordnungsrechtliche Auskünfte vom 29.04.2025 und 04.09.2025
- vom Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig städtebauliche Auskunft vom 26.05.2025 sowie im Internet abrufbare weitere Unterlagen (z. B. Stadtentwicklungskonzept, Flächennutzungsplan, Gestaltungssatzung (Liebertwolkwitz E-267), Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung)
- vom Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig Altlastenauskunft vom 26.05.2025 sowie im Internet abrufbare weitere Fachinformationen (z. B. Überschwemmungsgebiete, Starkregengefahrenkarte)
- vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Leipzig Auskunft zu Bodenordnungsverfahren vom 29.04.2025
- vom Mobilitäts- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig beitragsrechtliche Auskunft vom 04.06.2025, Auskunft zur öffentlichen Widmung der Anliegerstraße vom 28.04.2025 sowie Leitungsauskunft vom 21.07.2025
- vom Bauaktenarchiv der Stadt Leipzig Auskunft zu Bauakten sowie Unterlagen und Angaben aus den archivierten Bauakten
- Leitungsauskünfte der Netz Leipzig GmbH vom 21.07.2025 sowie der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 21.07.2025
- vom Amt Bürgerservice der Stadt Leipzig Hausauskunft vom 29.07.2025
- vom Ordnungsamt der Stadt Leipzig Auskunft aus dem Gewerberegister vom 22.07.2025
- von den Grundstückseigentümern beigebrachte Unterlagen/ Informationen (z. B. „private“ Bauakte, Mieterliste, Altgutachten)
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2025 und Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025 sowie weitere im Internet veröffentlichte aktuelle Grundstücksmarktinformationen

Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

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



Foto 1: nördliche Ansicht des Hallengebäudes



Foto 2: nördliche Teilansicht des Hallengebäudes



Foto 3: nordwestliche Ansicht des Hallengebäudes



Foto 4: südwestliche Ansicht des Hallengebäudes



Foto 5: südliche Teilansicht des Hallengebäudes



Foto 6: westliche Teilansicht des Garagengebäudes

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