

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, 21.10.2024
Gutachten-Nr.: H/3481/24
3+1 Ausfertigungen
+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

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



**Grundstück mit ehemaligem Eisenbahnerwohnhaus
Am Ritterschlöbchen 1
04179 Leipzig OT Leutzsch**

**Grundbuch von Leutzsch (Grundbuchamt Leipzig),
Blatt 454, BV Nr. 15: Gemarkung Leutzsch,
Flurstück 291/26 zu 20 m² und Flurstück 291/27 zu 495 m²,
mithin zur Gesamtgröße von 515 m²**

Amtsgericht Leipzig, Geschäfts-Nr.: 485 K 251/23

Wertermittlungsstichtag: 11.06.2024

Verkehrswert: 50.000 €

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

Ralf Adam

Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung
von der IK Sachsen-Anhalt öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“



Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

• **Kurzbeschreibung**

Im vorliegenden Fall kann unter Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert* lediglich eine überschlägige Schätzung des Verkehrswertes, auf der Grundlage einer äußerlichen Inaugenscheinnahme ohne Zutritt zum Grundstück und zur Bebauung, erfolgen. Die nachfolgende Kurzbeschreibung erfolgt somit ausschließlich auf der Grundlage von sachgerechten Annahmen, die aus der eingeschränkten äußerlichen Inaugenscheinnahme sowie den mir vorliegenden Unterlagen abzuleiten waren.

- Grundbuchstand: Grundbuch von Leutzsch (Grundbuchamt Leipzig), Blatt 454, BV Nr. 15: Gemarkung Leutzsch, Flurstück 291/26 zu 20 m² und Flurstück 291/27 zu 495 m², mithin zur Gesamtgröße von 515 m²
- Objektart: Grundstück mit ehemaligem Eisenbahnerwohnhaus
- Lage: Am Ritterschlößchen 1 in 04179 Leipzig OT Leutzsch; innerstädtisch, nordwestlich vom Stadtzentrum im Ortsteil Leutzsch des Stadtbezirkes Alt-West von Leipzig belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, S-Bahn, Eisenbahn) und die örtlichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung; in Ansehung der Immissionsbelastungen Einschätzung allenfalls als einfache Wohnlage sowie trotz der unweiten Lage zum Bahnhof Leutzsch und der stark befahrenen Anliegerstraße allenfalls sog. 2c-Geschäftslage
- Bebauung: ehemaliges Eisenbahnerwohnhaus: freistehend errichtet; Baujahr um 1883; nach 1990 vermutlich teilweise Instandsetzungen und Modernisierungen; nach äußerem Anschein jedoch seit mehreren Jahren nicht mehr instandgehalten; Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss; Mauerwerksbauweise; geschätzt ca. 440 m² maßgebliche Gesamtmietfläche in den oberirdischen Geschossen; nach äußerem Anschein ist eine angemessene Nutzung des Gebäudes im anzunehmenden Zustand nicht möglich, da vermutlich zumindest der überwiegende Teil der Ausbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß nutzbar ist
- Erschließung: Anliegerstraße „Am Ritterschlößchen“ mit Schwarzdecke befestigt und beidseitig mit farblich markierten Radwegen, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Schwarzdecken, Straßenbeleuchtung; Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße allenfalls in einem in ca. 50 m Entfernung befindlichen Parkplatz, auf dem aktuell nicht befahrbaren Grundstück keine entsprechend nutzbaren Freiflächen erkennbar, m. E. jedoch grundsätzlich anlegbar; Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas (kein Grundstücksanschluss für Trinkwasser, Versorgungsleitung jedoch in der Anliegerstraße); kein Grundstücksanschluss an das örtliche Kanalnetz für Schmutzwasser und Fäkalien (Mischwasserkanal jedoch im Bereich der Anliegerstraße)
- Nutzung: das Grundstück mit Bebauung ist vermutlich vollständig ungenutzt bzw. brach liegend

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte**

- Bodenwert (Ziffer 6):	28.000 €
- Vergleichswert (Ziffer 7):	50.000 €
- Verkehrswert (Ziffer 8):	50.000 €
- Werteinfluss Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9):	-----
- 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	8
2.4 Baulasten	8
2.5 Bauplanungsrecht	8
2.6 Bauordnungsrecht.....	9
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	10
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand.....	10
2.9 Entwicklungszustand	10
2.10 Altlasten/ schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes	10
2.11 Mieter/ Pächter/ Nutzer	11
2.12 Grundstücksverwaltung	12
3 Grundstücksbeschreibung.....	12
3.1 Lage und Lagebeurteilung	12
3.2 Beschaffenheit	14
3.3 Art der Nutzung	14
3.4 Maß der baulichen Nutzung	16
4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	16
4.1 Ehemaliges Eisenbahnerwohnhaus	16
4.1.1 Baubeschreibung	16
4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Mietfläche und Ausstattung.....	17

4.1.3	Brutto-Grundfläche (BGF)	17
4.1.4	Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus.....	18
4.1.5	Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer	19
4.2	Nebengebäude	19
4.3	Außen- und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung	19
5.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	19
5.2	Wertermittlungsgrundlagen.....	20
5.3	Wertermittlungsverfahren.....	20
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall	20
6	Bodenwertermittlung i. A. a. §§ 40–45 ImmoWertV	21
7	Vergleichswertermittlung i. A. a. §§ 24-26 ImmoWertV	22
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte.....	24
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	24
10	Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum	25
11	Verkehrswert (Marktwert).....	27
	Urheberschutz.....	27
	Ausfertigung	28
	Beigezogene Unterlagen/ Angaben	28
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	28

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
- Fotodokumentation mit 2 Fotos	1
- Auszug aus der Liegenschaftskarte	2
- vom Sachverständigen erstellte Grundrisskizzen für das ehem. Eisenbahnerwohnhaus	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 11.06.2024 ermittelt.

Durch die Gläubiger erfolgte keine Teilnahme an der Inaugenscheinnahme.

Trotz ordnungsgemäßer Ladung zum Termin der Inaugenscheinnahme wurde eigentümerseitig niemand angetroffen, so dass das Grundstück und die Bebauung nur von anliegenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken aus, eingeschränkt besichtigt werden konnte.

Der schriftlichen Aufforderung zur Abstimmung eines zweiten Termins, bei dem der für eine detaillierte Inaugenscheinnahme erforderliche Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung verschafft wird, kam der Eigentümer nicht nach, so dass die Gutachtenerstattung nunmehr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgt.

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

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

1.3 Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag

Der 11.06.2024 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.

• zum Verkehrswert

Durch den Eigentümer wurde der Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung nicht ermöglicht (vgl. Ziffer 1.2), so dass diese nur von anliegenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken aus besichtigt werden konnten. Vom Grundstückseigentümer wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt und den Gläubigern liegen auch keine sachdienlichen Unterlagen/ Informationen vor.

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

Ausgehend von diesen hier wesentlichen Einschränkungen, verbleibt unter Abwägung der sehr wenigen selbst erheb- bzw. prüfbareren Anknüpfungstatsachen für die abschließende **Ausweisung des Verkehrswertes nur eine Schätzung** nach dem äußeren Augenschein unter Hinzuziehung der extern erhaltenen Daten, Unterlagen und sonstigen Angaben, hier jedoch letztlich auch aufgrund der Erfahrung des Sachverständigen (unabhängig von dem nachfolgend üblicherweise verwendeten Begriff „Wertermittlung“).

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

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

• zu den beigelegten Grundrisszeichnungen

Die dem Gutachten als Anlage beigelegten Grundrisszeichnungen für das ehemalige Eisenbahnerwohnhaus wurden durch den Sachverständigen auf der Grundlage von Planzeichnungen im Bauaktenarchiv angefertigt. Sie verstehen sich ausdrücklich nur als unmaßstäbliche Prinzipskizzen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit der Maße und Proportionen sowie Lage der einzelnen Elemente.

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 26.02.2024. Im Zwangsversteigerungstermin liegt dann der aktuelle Grundbuchauszug vor.

• Deckblatt

Amtsgericht/ Grundbuchamt: Leipzig
Grundbuch von: Leutzsch
Blatt: 454

• Bestandsverzeichnis

<u>lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
15	Leutzsch	291/26	Verkehrsfläche	20 m ²
	Leutzsch	291/27	Am Ritterschlößchen 1 Verkehrsfläche	495 m ²

• Erste Abteilung: Eigentümer

Wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht wiedergegeben.

• Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

- lfd. Nr. 6: Lastend am Flst. 291/26:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht für eine Kabeltrograsse, eine Erdkabeltrasse und einen Kabelschacht) am Flst. 291/18 [Anm.: hieraus sind die aktuellen Flurstücke 291/26 und 291/27 entstanden] für [...]; gemäß Bewilligung vom 01.02.2013 [...]; eingetragen am 26.04.2013.
- lfd. Nr. 7: Lastend am Flst. 291/27:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fahrleitungsmastrecht) für [...]; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des [...] vom 12.03.2014 (Reg.-Nr. 140417/Leutzsch/E) nach § 9 Abs. 5 GBerG i. V. m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 25.09.2014.
- lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 251/23); eingetragen am 03.11.2023.

• 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 nicht Gegenstand dieses Auftrages ist, nicht ausgeschlossen werden. Derartige Abweichungen wurden jedoch nicht bekannt bzw. augenscheinlich nicht festgestellt.

2.2 Rechte

• durch Grundbucheintragung dinglich gesicherte Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nach äußerem Anschein nicht festgestellt

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nach äußerem Anschein nicht festgestellt (auch nicht aufgrund von Bahnbetriebsanlagen im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze)

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/6: Leitungs- und Anlagenrecht etc.: separat zu beurteilender Werteeinfluss
- Abt. II/7: Fahrleitungsmastrecht: separat zu beurteilender Werteeinfluss
- Abt. II/9: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteeinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- die Eigentümerin einer Niederdruckerdgasleitung, die das Flurstück 291/26 des Wertermittlungsgrundstückes in Nord-Süd-Richtung durchschneidet

→ Trotz fehlender dinglicher Sicherung (vgl. Ziffer 2.1) hat die Eigentümerin m. E. einen Anspruch auf Mitnutzung des Wertermittlungsobjektes gemäß § 12 Niederdruckanschlussverordnung, da das Wertermittlungsobjekt über das örtliche Erdgasnetz versorgt wird.

In Ansehung der Lage und des Umfangs der in Anspruch genommenen Teilfläche ist hieraus, trotz einer m. E. nicht auszuschließenden Leitungsverlegung gemäß vorstehender Verordnung, objektiv bereits ein Werteeinfluss festzustellen, der im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt wird (vgl. Ziffer 7).

2.4 Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft sind für das Grundstück keine belastenden Baulasteneintragungen vorhanden.

Eine Auskunft zu begünstigenden Baulasten ist durch das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege angabegemäß nicht möglich. Derartige Baulasten wurden jedoch nicht bekannt bzw. sind nach äußerem Anschein auch nicht zu vermuten.

2.5 Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

- innerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (hier: Fläche für Bahnanlagen)
- am östlichen Rand des Geltungsbereichs des zum WST in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 452 „Bahnbogen Leutzsch“ (Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht am 18.07.2020), u. a. mit dem Ziel der Revitalisierung von Brachflächen im Sinn der Wirtschaftsflächenentwicklung sowie der Lösung planungsrechtlicher Konflikte durch das Nebeneinander konkurrierender Baugebietstypen (zum WST noch ohne weitergehende bzw. konkretisierende Planungen; aufgrund Ortsüblichkeit nicht gesondert zu berücksichtigen)
- das gesamte Wertermittlungsgrundstück mit seiner Bebauung ist als Bahnanlage gewidmet, so dass für das Eisenbahn-Bundesamt ein Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG besteht (vgl. auch Ziffer 3.3)¹

¹ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 20.08.2024):
https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Freistellung/freistellung_node.html

- Bauplanungsrecht somit gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) i. V. m. dem vorgenannten eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt
- innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet „Bahnbogen Leutzsch“ (nicht wertbeeinflussend, da bei Ausübung des Vorkaufsrechtes die Verpflichtung zur Übernahme der Vertragsbestimmungen aus dem Verkauf an einen Dritten besteht)
- am östlichen Rand des anstehenden Verkehrsbauvorhabens „Ersatzneubau Georg-Schwarz-Brücken einschließlich Umbau Am Ritterschlößchen“ (zum WST im Planfeststellungsverfahren, mit Ziel der Erwirkung des Planfeststellungsbeschlusses bis Ende 2024; voraussichtlicher Zeithorizont insgesamt bis 03/2031),² mit Anbaubeschränkungen gemäß § 24 SächsStrG und Veränderungssperre gemäß § 40 SächsStrG; ein baulicher Eingriff in die öffentlichen Verkehrsanlagen ist nur im Flurstück 177/5 vorgesehen (vgl. Anlage 2), mithin nicht in das Wertermittlungsobjekt (abgesehen von eingeschränkter Zugänglichkeit während der Bauzeit) und somit noch nicht wertbeeinflussend (auch aufgrund von Ortsüblichkeit)
- nicht im Geltungsbereich weiterer städtebaulicher Satzungen (z. B. Sanierungssatzung bzw. Sanierungsgebiet) belegen
- das auf dem Grundstück befindliche ehemalige Eisenbahnerwohnhaus mit nordwestlichem Vorgarten und Einfriedung ist ein Kulturdenkmal i. S. d. § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz, so dass noch nicht unübliche Einschränkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes bestehen (auch aufgrund der Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für jegliche Veränderungen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und im Kulturdenkmal)
- ortsunübliche Belange des Naturschutzes werden nicht berührt

2.6 Bauordnungsrecht

Gemäß vorliegenden Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung zum WST kann ausschließlich durch die zuständige Baubehörde erfolgen. Gemäß Auskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege können sich Beschränkungen der Bebaubarkeit insbesondere aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Sächsische Bauordnung, Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung) und den Vorschriften des Denkmalschutzrechtes (z. B. Sächsisches Denkmalschutzgesetz) ergeben. Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall der Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes zu beachten (vgl. Ziffer 2.5).

Den Gläubigern und dem Eisenbahn-Bundesamt liegen keine Bauakten vor. Vom Grundstückseigentümer wurden keine Auskünfte erteilt.

Die zugehörigen Bauakten bei der Stadt Leipzig wurden am 18.07.2024 eingesehen, wobei insbesondere die folgenden Unterlagen festgestellt wurden:

- Unterlagen zum Neubau des Wohnhauses mit Genehmigungsvermerk vom 14.04.1883
- Unterlagen zum Anbau an das Wohnhaus mit Genehmigungsvermerk vom 10.07.1900 (gemäß Darstellung in der Liegenschaftskarte als nachträglicher Anbau bereits auf dem Nachbarflurstück 291/39, der in der Wertermittlung unberücksichtigt bleibt)

² Vgl. Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 20.08.2024):

<https://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/unterwegs-in-leipzig/grossbaustellen/georg-schwarz-bruecken/>

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten wird für die Wertermittlung die formelle und materielle Legalität des Gebäudebestandes unterstellt, da gemäß Auskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege vom 22.02.2024 keine baubehördlichen Vorgänge anhängig sind, mithin keine Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen bestehen, die m. E. nach äußerem Anschein jedoch aufgrund der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.5) zu erwarten sind.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß Auskünften der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger und eigener Beurteilung:

- ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die Anliegerstraße „Am Ritterschlößchen“
- Anliegerstraße: zum WST mit Schwarzdecke befestigt und beidseitig mit farblich markierten Radwegen, beidseitig Gehwege mit Schwarzdecken, Straßenbeleuchtung; mittelfristig soll die Anliegerstraße umgebaut werden (vgl. Ziffer 2.5), so dass Änderungen bei der Streckenführung und Ausgestaltung der Verkehrsfläche zu erwarten sind
- Versorgung: Elektroenergie, Erdgas; zum WST besteht kein Grundstücksanschluss für Trinkwasser (Versorgungsleitung jedoch in der Anliegerstraße)
- Entsorgung: zum WST besteht kein Grundstücksanschluss an das örtliche Kanalnetz für Schmutzwasser und Fäkalien (Mischwasserkanal jedoch im Bereich der Anliegerstraße)

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

- keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB
- keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 27 SächsKAG
- für den ortsüblichen Anschluss des Grundstückes an die Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsmedien (vgl. Ziffer 2.7) sind noch Kosten zu erwarten (z. B. als Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungen), was im Rahmen der Bodenwertermittlung (vgl. Ziffer 6), zu berücksichtigen ist
- 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:

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

Gemäß Auskunft des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig vom 07.03.2024 mit Konkretisierung vom 07.08.2024 ist das Wertermittlungsgrundstück im Sächsischen Altlastenkataster als Teilbereich des Bahnhofs Leutzsch unter der Altlastkennziffer 65733049 registriert, wozu

folgende Unterlagen vorliegen (trotz der Standortangaben „Leipzig-Plagwitz“, umfassen diese auch die Flächen des Bahnhofs Leutzsch):

- 1) Historische Erkundung auf dem Untersuchungsstandort Leipzig-Plagwitz (Standort Nr. 2091) vom 25.06.1998
- 2) Orientierende Untersuchung Standort-Nr. 2091, Bereich Leipzig-Plagwitz vom 30.01.2000

Hierzu wird in den Auskünften weiter ausgeführt:

Die Auswertung der [vorstehenden] Gutachten erfolgte konkret für die angefragten Flurstücke [291/26 und 291/27]. Aufgrund der großräumigen Betrachtung und gutachterlichen Bewertung liegen keine detaillierteren Informationen vor.

Bei dem Gebäude handelt es sich um die ehemalige Bahnmeisterei. Für den angefragten Teilbereich sind keine Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers dokumentiert. Aufgrund der Nutzung ist mit lokal erhöhten Schadstoffgehalten im Boden und Gebäude zu rechnen.

Es wurde kein Antrag auf Altlastenfreistellung [...] gestellt. Die Antragsfrist für die Anträge auf Altlastenfreistellung endete am 30.03.1992. Eine Antragstellung ist nicht mehr möglich.

Handlungsbedarf:

Das o. g. Grundstück ist mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ bei gewerblicher Nutzung registriert. Dies bedeutet, dass bei Rückbau- und Tiefbaumaßnahmen eine fachgutachterliche (Abfall, Altlasten) Baubegleitung erforderlich ist.

Im Falle einer sensiblen Nutzung (z. B. Wohngebiet, Kindergarten) ist vor Baubeginn eine Gefährdungsabschätzung für den Pfad Boden-Mensch vorzulegen.

Unter Beachtung der vorstehenden Auskünfte, die für den konkreten Bereich des Wertermittlungsgrundstückes keinen maßgeblichen Altlastenverdacht bei einer gewerblichen Nutzung begründen (vgl. auch Ziffer 3.3), wurde m. E. für die Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren den Verdachtsmomenten für Altlasten hinreichend nachgegangen und es wurden auch alle zumutbaren Erkenntnisquellen über die Bodenbeschaffenheit genutzt (auch unter Beachtung des nicht ermöglichten Zugangs zum Grundstück und in die Bebauung; vgl. Ziffer 1.2).³

Daher wird für die Wertermittlung hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung von einem allenfalls unmaßgeblich belasteten Zustand des Grund und Bodens bzw. von nutzungsbezogener Altlastenfreiheit ausgegangen. Hierfür kann jedoch ohne weitergehende Untersuchungen keine Gewähr übernommen werden (ggf. als Gefährdungsabschätzung im Rahmen eines konkreten weitergehenden Nutzungskonzeptes), die jedoch, auch aufgrund der bereits vorliegenden Erkenntnisquellen, nicht Gegenstand dieses Auftrages sind.

2.11 Mieter/ Pächter/ Nutzer

- Auskünfte zu Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen wurden durch den Grundstückseigentümer nicht erteilt
- den Gläubigern liegen keine Informationen zu Mietern/ Pächtern/ Nutzern vor
- gemäß Hausauskunft der Abteilung Meldeservice der Stadt Leipzig sind zum 25.06.2024 keine Personen mit Wohnanschrift auf dem Grundstück gemeldet
- gemäß Auskunft der Gewerbebehörde der Stadt Leipzig liegen/lagen unter der Objektadresse bis zum 21.06.2024 keine Gewerbebeanmeldungen vor

³ Vgl. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 18.05.2006 (V ZB 142/05).

- gemäß einer Urkunde in der Grundakte beim Grundbuchamt Leipzig war das Wertermittlungsobjekt am 23.11.2020 vermietet, jedoch waren Teile des Wohnhauses aufgrund eines Brandschadens unbewohnbar
- zum WST sind die Fenster im Erdgeschoss des ehemaligen Eisenbahnerwohnhauses zumindest überwiegend zugemauert und es liegen keine Trink- und Abwasseranschlüsse vor (vgl. Ziffer 2.7)

Ausgehend von den vorstehenden Auskünften i. V. m. dem äußeren Anschein ist anzunehmen, dass das Grundstück mit seiner Bebauung vollständig ungenutzt bzw. brach liegend ist. Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse sind demnach nicht zu vermuten, mithin ist auf dem Grundstück auch die Führung eines Gewerbebetriebes nicht anzunehmen.

2.12 Grundstücksverwaltung

Eine externe Grundstücksverwaltung wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

- Bundesland: Sachsen
- Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig
- Stadt/ Gemeinde: Stadt Leipzig
- Einwohner: ca. 630.000; für die Stadt bis 2040 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung⁴ auf ca. 638.000 Einwohner (untere Berechnungsvariante) bzw. auf ca. 672.000 Einwohner (obere Berechnungsvariante)
- Kaufkraft: pro Kopf im Jahr 2024: in der Stadt Leipzig 24.533 € (Index 87,8), in den angrenzenden Landkreisen Leipzig 26.476 € (Index 94,8) sowie Nordsachsen 25.257 € (Index 90,4), im Bundesland Sachsen 25.230 € (Index 90,3) und im Bundesgebiet 27.939 € (Index 100,0)⁵
- Arbeitslosenquote: in 05/2024: in der Stadt Leipzig 7,5 %, in den angrenzenden Landkreisen Leipzig 5,8 % sowie Nordsachsen 6,5 %, im Bundesland Sachsen 6,4 % und im Bundesgebiet 5,8 %⁶
- Lage: westliche Landesgrenze des Freistaates Sachsen; ca. 180 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin und ca. 110 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden
- Verkehrslage: Bundesautobahnen A9, A14 und A38 als Autobahnring um das Stadtgebiet; Vielzahl von Bundesstraßen im Stadtgebiet verlaufend

⁴ Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen im Internet unter (zuletzt abgerufen 20.08.2024): <https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/bevoelkerungsvorausberechnung.html>

⁵ Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 20.08.2024): <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

⁶ Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 20.08.2024): <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

- **Bahnanschluss:** Hauptbahnhof Leipzig im Stadtzentrum; weitere Regionalbahnhöfe im Stadtgebiet (aktueller Regionalbahnhof Leutzsch westlich des Grundstückes)
- **Flughafen:** Verkehrsflughafen Leipzig/Halle (ca. 20 km vom Stadtzentrum)
- **Hafen:** Industrieböfen an der Elbe in Torgau und in Dessau-Roßlau (jeweils ca. 70 km)
- **Infrastruktur:** Oberzentrum; Sitz einer Dienststelle der Landesdirektion Sachsen; wirtschaftliches, wissenschaftliches, kulturelles und sportliches Zentrum der Region; entsprechende Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote, Ärzte, Schulen, Sportstätten etc. sind vorhanden; innerstädtischer ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, S-Bahn)
- **Objektlage:** innerstädtisch, nordwestlich vom Stadtzentrum im Ortsteil Leutzsch des Stadtbezirkes Alt-West von Leipzig belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, S-Bahn, Eisenbahn) und die örtlichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung
- **Begrünung:** für eine innerstädtische Lage bereits überdurchschnittliche Begrünung des direkten Umfeldes durch private Grünflächen sowie fußläufig erreichbare Brachgrundstücke und öffentliche Grünflächen (z. B. Leipziger Auwald)
- **Nachbarbebauung:** im direkten Grundstücksbereich bereits stark aufgelockerte Bebauung; im nahen Umfeld bahnhofstypische Gebäude (teilweise brach liegend); im weiteren Umfeld Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Schul- und Gewerbegebäude als überwiegend sanierte/ instandgehaltene Altbauten sowie Neubauten in offener Bauweise
- **Kfz-Stellplätze:** keine entlang der Anliegerstraße, jedoch in ca. 50 m Entfernung ein augenscheinlich öffentlich nutzbarer Parkplatz; auf dem aktuell nicht befahrbaren Grundstück keine entsprechend nutzbaren Freiflächen erkennbar, m. E. jedoch grundsätzlich anlegbar
- **Leerstand:** augenscheinlich ist in der Umgebung partieller Leerstand erkennbar
- **Hochwasser:**⁷ Grundstück nicht im Überschwemmungsgebiet belegen, jedoch jenseits der Bahntrasse und der Anliegerstraße festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG (vgl. auch anhängender Auszug aus der Liegenschaftskarte); Grundstück nicht im hochwassergefährdeten Gebiet belegen (im Überschwemmungsgebiet jenseits der Bahntrasse und der Anliegerstraße jedoch Hochwassergefährdung mit hoher Wahrscheinlichkeit (20/25-jährliches Ereignis – HQ20/25))
- **Immissionen:** dem Vernehmen nach keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; gemäß Lärmkartierung des Freistaates Sachsen⁸ keine maßgeblichen Belastungen durch den Flughafen Leipzig-Halle und durch Straßenbahnverkehr (jenseits der Bahntrasse jedoch ein Straßenbahnhof mit Wendeschleife, so dass hier zumindest zeitweise erhöhte Immissionen durch Straßenbahnverkehr nicht ausgeschlossen werden können), sowie bereits deutlich erhöhte und störende Verkehrsimmissionen aus der Anliegerstraße durch Straßenverkehr (maximale Schallpe-

⁷ Vgl. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie im Internet unter (zuletzt abgerufen 20.08.2024): <https://luis.sachsen.de/wasser/hochwasser.html>

⁸ Vgl. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie unter (zuletzt abgerufen 20.08.2024): <https://luis.sachsen.de/fachbereich-laerm.html>

- gel in den straßenseitigen Grundstücksgrenzbereichen bis zu 74 dB(A) im Tag/Abend/ Nachtzeitraum (LDEN) bzw. bis zu 64 dB(A) nachts (Ln)); gemäß Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes⁹ deutlich erhöhte und störende Verkehrsimmissionen durch die Eisenbahntrasse entlang der südlichen Grundstücksgrenze (maximale Schallpegel im südlichen Grundstücksgrenzbereich bis zu 74 dB(A) im Tag/Abend/Nachtzeitraum (LDEN) bzw. bis zu 69 dB(A) nachts (Ln))
- aktuelle Lage: keine Wohnlageneinstufung gemäß aktuellem Leipziger Mietspiegel; in Ansehung der Immissionsbelastungen Einschätzung allenfalls als einfache Wohnlage; trotz der unweiten Lage zum Bahnhof Leutzsch und der stark befahrenen Anliegerstraße allenfalls sog. 2c-Geschäftslage, da aufgrund der stark aufgelockerten Umgebungsbebauung und Wegeverläufen für die aktuelle Grundstücksbebauung spontane Laufkundschaft nur in geringem Umfang zu erwarten ist
 - Prognose: Gesamtwirtschaft:¹⁰ *In der ersten Jahreshälfte 2024 vermehren sich für Deutschland die Anzeichen für eine konjunkturelle Besserung. Im Sommerhalbjahr wird die Produktion aber wohl nur verhalten ausgeweitet. Ab Herbst dürfte die Belegung mit höheren Realeinkommen und leicht steigenden Exporten Fahrt aufnehmen. Nach der Sommerprognose des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) dürfte das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,3% expandieren, im Jahr 2025 um 1,5% (Ostdeutschland: 0,6% und 1,4%). Im März hatten die IWH-Konjunkturforscher ein Plus von 0,2% für Deutschland im Jahr 2024 und ebenfalls 1,5% für 2025 erwartet.*; Immobilienmarkt:¹¹ in den letzten Jahren ist ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen; auch in Ansehung der aktuellen Kapitalmarktentwicklung i. V. m. bestehendem Fachkräftemangel sowie Störungen der Lieferketten auch für Baumaterialien, wird eine stagnierende bis nur noch leicht positive Preisentwicklung im Bereich nicht angemessen nutzbarer Immobilien prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Grundstück noch regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage)
- durchschnittliche Grundstücksabmessungen ca. 40 m x 13 m
- nach äußerem Anschein keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden augenscheinlich nicht bekannt

3.3 Art der Nutzung

- ehemaliges Eisenbahnerwohnhaus
- Außen- und sonstige Anlagen

⁹ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 20.08.2024):
<https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

¹⁰ Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 20.08.2024):
<https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

¹¹ Vgl. Grundstückmarktberichte der Stadt Leipzig sowie der Landkreise Leipzig und Nordsachsen

In Ansehung des nach äußerem Anschein anzunehmenden Zustandes des ehemaligen Eisenbahnerwohnhauses (vgl. Ziffer 4.1) sind für eine zeitgemäße und übliche sowie insbesondere auch nachhaltige Nutzung des Gebäudebestandes zum WST erhebliche investive Maßnahmen erforderlich (z. B. als Sanierung). Hierbei ist jedoch neben den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben insbesondere auch der Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes zu beachten (vgl. Ziffer 2.6), so dass auch nur eine bahnverträgliche Nutzung möglich ist (hinsichtlich der Zuständigkeiten bei Bebauung, Nutzungsänderung oder Beplanung von Flächen und Empfangsgebäuden unter Fachplanungsvorbehalt wird auf Veröffentlichungen des Eisenbahn Bundesamtes verwiesen).¹²

Gemäß Auskunft des Eisenbahn- Bundesamtes, ist derzeit, aufgrund des bestehenden Leitungs- und Anlagenrechtes sowie dem Fahrleitungsmastrecht (vgl. Ziffer 2.1) eine Freistellung vom Bahnbetriebszweck nicht möglich. Dazu müssten die bahnbetriebsnotwendigen Anlagen umverlegt oder aus dem Grundstück herausgemessen werden können und aus dem Grundbuch gelöscht werden. Jedoch wird durch das Eisenbahn-Bundesamt ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die aktuelle Rechtslage eine Freistellung von Grundstücken erheblich erschwert wird und das Freistellungsverfahren ergebnisoffen ist. Eine Aufhebung des Fachplanungsvorbehaltes ist faktisch durch die jüngste Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes nicht möglich, bzw. muss der Antragsteller nachweisen, dass sein Interesse an der Freistellung das überragende öffentliche Interesse des Bahnbetriebszweckes überwiegt.

Bei einer Sanierung bzw. Reaktivierung des Gebäudebestandes erscheint als Ziel m. E. jedoch zumindest folgendes grundsätzlich möglich (jeweils durch eine oder mehrere Parteien als Eigen- und/oder Drittnutzung), wobei jeweils die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere aufgrund der vorliegenden Verkehrsimmissionen sowie eine ggf. erforderliche Gefährdungsabschätzung aufgrund eines bestehenden Altlastenverdachts (vgl. Ziffer 2.10) Beachtung finden müssen:

- Erhalt des Gebäudebestandes zur reinen Gewerbenutzung (z. B. für Büro-, Handwerks-, Dienstleistungszwecke mit Verwaltungs- und Lagerflächen)
- Erhalt des Gebäudebestandes zur gemischten Wohn- und Gewerbenutzung (z. B. vorstehende Gewerbenutzung im KG, EG und OG sowie Wohnen im OG und DG (auch als Betreiberwohnung)
- Erhalt des Gebäudebestandes zur reinen Wohnnutzung (z. B. geschossweise Wohneinheiten im EG, OG und DG)
- Rückbau des Gebäudebestandes zur Neubebauung für Wohn- und/oder Gewerbenutzungen entsprechend der vorstehenden Beschreibungen, wobei hierfür der Nachweis der Unzumutbarkeit des Erhalts im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 8 i. V. m. § 12 Abs. 1 Nr. 5 SächsDSchG (vgl. Ziffer 2.5) geführt werden müsste
- Rückbau des Gebäudebestandes zur Nutzung als Gartenland oder Parkplatz (auch aufgrund der Nähe zum Bahnhof Leutzsch bzw. Straßenbahnhof Leutzsch), wobei hierfür der Nachweis der Unzumutbarkeit des Erhalts im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 8 i. V. m. § 12 Abs. 1 Nr. 5 SächsDSchG (vgl. Ziffer 2.5) geführt werden müsste

Die verbindliche Unterstellung einer konkreten zukünftigen Nutzung des Grundstückes und der zum WST bereits vorhandenen Bebauung wäre daher rein spekulativ, zumal eine abschließende Prüfung der zukünftig zulässigen Nutzungsumfänge und -arten ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen kann, deren Beantragung nicht Gegenstand dieses Auftrages ist.

¹² Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet insbesondere unter (zuletzt abgerufen 18.09.2024):
https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Freistellung/Antragstellung/antragstellung_node.html#doc2049680bodyText4

Darüber hinaus sind für die Beantragung eines Bauantrages/ einer Bauvoranfrage grundsätzlich konkrete Vorstellungen bzw. Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäude-nutzung erforderlich, deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt.

In Ansehung der Lage i. V. m. den vorliegenden Verkehrsimmissionen, wird jedoch für das Wertermittlungsgrundstück die Nachfrage nach Wohnnutzungen allenfalls als äußerst gering eingeschätzt, so dass eine gewerbliche Nutzung als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen ist.

Die verbindliche Unterstellung einer konkreteren zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung ist jedoch aufgrund der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) entbehrlich. Darüber hinaus ist ausgehend von der unterstellten Grundstücksnutzung auch eine Gefährdungsab-schätzung aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts (vgl. Ziffer 2.10) entbehrlich, mithin ist hieraus für die Wertermittlung auch keine weitere Berücksichtigung angezeigt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Nach äußerem Anschein ist für die heranzuziehende Bodenrichtwertzone (vgl. Ziffer 6) ein angemessenes bzw. ortsübliches Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes festzustellen, was auch aufgrund der Bodenrichtwertausweisung und der unterstellten Grundstücksnutzung (vgl. Ziffer 3.3) noch nicht gesondert zu berücksichtigen ist.

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachstehenden Beschreibungen können nur auf der Grundlage des eingeschränkten äußeren Eindrucks, vorliegender Unterlagen (insbesondere aus den Bauakten bei der Stadt Leipzig) sowie ggf. sachgerechter Annahmen und mit Verweis auf die anhängende Fotodokumentation erfolgen (vgl. Ziffer 1.4 – zum Verkehrswert).

4.1 Ehemaliges Eisenbahnerwohnhaus

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet, mit nachträglichem giebelseitigem Anbau (vgl. Ziffer 2.6); Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
- Baujahr: um 1883 als Eisenbahnerwohnhaus errichtet; nach 1990 vermutlich teilweise Instandsetzungen und Modernisierungen; nach äußerem An-schein jedoch seit mehreren Jahren nicht mehr instandgehalten
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Fassade aus Klinkersichtmauerwerk
- Innenwände: vermutlich Mauerwerk
- Geschossdecken: vermutlich über KG gemauertes Kappengewölbe, sonst Holzbalkende-cken
- Fußböden: vermutlich Estrich- und Holzdielenfußböden

- Dach: Satteldächer mit Satteldachgauben, vermutlich als Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Bitumenpappschindeln; Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornsteine
- Treppen: Außentreppen aus Kunststein (KG) bzw. Naturstein (EG); Innentreppen vermutlich massiv
- Fenster: Fensteröffnungen im EG zugemauert; sonst isolierverglaste Kunststofffenster; Fensterbänke außen aus Kunststein
- Türen: Außentüren zum KG und EG als Holztüren
- Küchenausstattung: keine Angaben möglich
- Sanitärausstattung: keine Angaben möglich
- Beheizung/ WW: keine Angaben möglich
- Installation: Dachfläche mit Parabolantennen
- Dämmstandard: vom Grundstückseigentümer wurde kein Energieausweis beigebracht; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr ist für die vorhandenen Rohbaugewerke grundsätzlich noch ein durchschnittlicher Energiebedarf bzw. Wärmedämmstandard anzunehmen; aufgrund des nach äußerem Anschein anzunehmenden Zustandes verfügt das Gebäude insgesamt jedoch über keinen maßgeblichen Energiestandard
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonstigen Vorrichtungen

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Barrierefreiheit, Mietfläche und Ausstattung

- Aufteilung: vgl. anhängende Grundrisskizzen
- Zuschnitt: vgl. anhängende Grundrisskizzen;
Beurteilung: in Ansehung der von außen erkennbaren Fensteröffnungen ist noch eine ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung zu vermuten; gemäß Grundrissen aus dem Baujahr teilweise gefangene Räume
- Barrierefreiheit: im Bestand nicht barrierefrei (Außenzugänge ausschließlich über Stufen/Treppen)
- Mietfläche: in den oberirdischen Geschossen als Netto-Raumfläche in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage vorliegender Unterlagen, der eingeschätzten Gebäudegeschossflächen und des äußeren Anscheins geschätzt:
 - Erdgeschoss: ca. 147 m²
 - Obergeschoss: ca. 147 m²
 - Dachgeschoss: ca. 147 m²**maßgebliche Gesamtmietfläche: ca. 440 m² (üblich gerundet)**
- Ausstattung: nach dem äußeren Anschein ist keine maßgebliche Gebäudestandardstufe zu vermuten

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2021 auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins überschlägig geschätzt:

Brutto-Grundfläche: ca. 840 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, Regen 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 nach dem äußeren Anschein nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden, insbesondere auch, da durch vereinzelt, nicht verschlossene Fensteröffnungen eindringende Feuchtigkeit bzw. Nässe anzunehmen ist. Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

• Bauzustand/ Nutzbarkeit

- vermutlich um 1883 errichteter Altbau
- nach 1990 vermutlich teilweise Instandsetzungen und Modernisierungen
- nach äußerem Anschein jedoch seit mehreren Jahren nicht mehr instandgehalten
- nach äußerem Anschein ist eine angemessene Nutzung des Gebäudes im anzunehmenden Zustand nicht möglich, da vermutlich zumindest der überwiegende Teil der Ausbaugewerke alters-/ nutzungsbedingt verbraucht, schadhaft und nicht mehr zeitgemäß nutzbar ist

• Beschreibung

Auf eine Beschreibung der Baumängel, Bauschäden und Mangelfolgeschäden, kann hier ausgehend von der für eine nachhaltige und zeitgemäße Nutzung des Gebäudes nach äußerem Anschein zwingend erforderlichen grundlegenden Sanierung verzichtet werden.

• Reparaturstau

In Ansehung der nach äußerem Anschein zwingend erforderlichen grundlegenden Sanierung (Instandsetzung und Modernisierung) und der damit verbundenen bzw. davon abhängigen Gestaltungsfreiheit und Sanierungsziele (jeweils unter Beachtung des geltenden Baurechtes), wäre die Ausweisung eines Reparaturstaus nur spekulativ und könnte z. T. erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen. Dementsprechend wird hier kein Reparaturstau ausgewiesen. Ausgehend von der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) ist die Ausweisung eines Reparaturstaus jedoch ohnehin entbehrlich.

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

In Ansehung des zum WST vermutlich nicht mehr angemessen nutzbaren Zustandes und der damit verbundenen erforderlichen Sanierung (mit unterschiedlich möglichen Zielen, Umfängen und Qualitätsstufen) wäre die Ausweisung einer Gesamt- und einer Restnutzungsdauer nur spekulativ und erfolgt demzufolge nicht. Ausgehend von der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.4) ist die Ausweisung jedoch ohnehin entbehrlich.

4.2 Nebengebäude

Nach äußerem Anschein befinden sich keine Nebengebäude auf dem Grundstück.

4.3 Außen- und sonstige Anlagen

Nach eingeschränktem äußerem Anschein und ohne Anspruch auf Vollständigkeit (vgl. auch anhängende Fotodokumentation):

• oberirdisch

- Freifläche in der nordwestlichen Grundstücksecke vermutlich unbefestigt und mit verwildertem Aufwuchs an Gräsern
- Grundstücksfreifläche östlich des ehemaligen Eisenbahnerwohnhauses vermutlich zumindest überwiegend unbefestigt und mit verwildertem Aufwuchs an Gräsern sowie mit Außentreppe zum KG des ehemaligen Eisenbahnerwohnhauses
- teilweise Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauungen, Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune

• unterirdisch

- die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für Elektroenergie und Erdgas sind zu vermuten
- Niederdruckerdgasleitung, die das Flurstück 291/26 des Wertermittlungsgrundstückes in Nord-Süd-Richtung durchschneidet (vgl. Ziffer 2.3)

• Beurteilung

- nach äußerem Anschein zumindest seit mehreren Jahren nicht mehr instandgehalten / bewirtschaftet bei bereits verwildertem Aufwuchs
- allenfalls noch teilweise nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand (insbesondere bezüglich der Grundstückseinfriedungen)

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 Bodenrichtwertkarten ausgewertet und ggf. im laufenden Text explizit aufgeführt.

5.3 Wertermittlungsverfahren

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

Das Vergleichswertverfahrens 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 mittelbare Vergleichswertverfahren durchgeführt. Der darin eingehende Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren mittelbar unter Anwendung des örtlichen Bodenrichtwertes ermittelt.

Das Sachwertverfahren auf der Grundlage üblicher Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten 2010) und das Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblicher Erträge können im vorliegenden besonderen Fall nicht in Anwendung kommen, da diese eine nachhaltig nutzbare Bebauung voraussetzen (vgl. Ziffer 4.1.4).

Das Vergleichswertverfahren ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Ausgehend vom anzunehmenden Bauzustand sowie der Vielzahl hier zu berücksichtigender Vergleichskriterien¹³ verbunden mit der Individualität, wäre die Ableitung eines Vergleichswertes aus tatsächlichen Kauffällen oder aus Vergleichsfaktoren nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich, mithin ist die sachgerechte Durchführung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens ebenfalls nicht möglich.

¹³ Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 -III R 21/78.

Da die übrigen zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren nicht sachgerecht zur Anwendung kommen können, verbleibt im vorliegenden besonderen Fall zur Wertermittlung lediglich das mittelbare Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24-26 ImmoWertV, was bei Wertermittlungsobjekten mit erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Grundstücksnutzung (vgl. Ziffer 3.3) auch den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

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:¹⁴

- Bodenrichtwertzone 71300560: **Bodenrichtwert 60 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land als 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 angemessen. Gemäß der für den herangezogenen Bodenrichtwert maßgeblichen Kriterien sind für die grundstücksbezogene Ableitung des Bodenwertes u. U. Besonderheiten des Wertermittlungsgrundstückes bezüglich Lage, Zuschnitt, Zustand, Nutzung und ggf. weiterer Kriterien regelmäßig 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)

- noch keine Anpassung (vgl. jedoch nachstehender Anstrich)

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- **Abschlag in Höhe von 10 %**, da die für eine Hauptnutzung erforderlichen Grundstücksanschlüsse an die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsmedien teilweise nicht vorhanden sind (Ansatz grob überschlägig gewählt, unter Beachtung von Erfahrungswerten für ortsübliche Kosten und der marktüblichen Gepflogenheiten bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinsichtlich der Berücksichtigung bei der Kaufpreisfindung)

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- keine Anpassung

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

- keine Anpassung

• Art der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.3)

- keine Anpassung

¹⁴ Vgl. Stadtplan der Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 30.09.2024):

<https://s-leipzig.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=4c89f67a66a049a8a69cd4f8dedb3aa1>

• 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 für die Bodenrichtwertzone ortsüblicher Immissionsbelastungen keine Anpassung
- aufgrund ortsüblicher Boden- und Grundwasserverhältnisse noch keine Anpassung
- aufgrund allenfalls ortsüblicher Hochwassergefährdung keine Anpassung

Darüber hinaus ggf. zu berücksichtigende Faktoren sind m. E. bereits im Bodenrichtwert hinreichend enthalten. Insgesamt ist somit für das Grundstück **ein Abschlag in Höhe von 10 %** vom örtlichen Bodenrichtwert zu begründen.

• Bodenwertermittlung

<u>Flurstücke</u>	<u>Größe</u>	<u>Bodenrichtwert</u>	<u>Anpassung</u>	<u>Bodenwert</u>
291/26, 291/27	515 m ²	60 €/m ²	-10 %	27.810 €
			<u>gerundet:</u>	<u>≈ 28.000 €</u>

7 Vergleichswertermittlung i. A. a. §§ 24-26 ImmoWertV

• vorläufiger Vergleichswert für die Grundstücksbebauung

Die Besichtigung des ehemaligen Eisenbahnerwohnhauses konnte nur eingeschränkt von angrenzenden Verkehrsflächen bzw. Nachbargrundstücken aus erfolgen, so dass eine hinreichende Erfassung der wertrelevanten Anknüpfungstatsachen (insbesondere Gebäudegröße, Ausbaugrad, Ausstattungsstandard, baulicher Zustand) nicht möglich war.

Zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes für die Grundstücksbebauung, wird daher sachgerecht ein Vergleichsfaktor gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV geschätzt. Bei der nachstehenden Schätzung des Vergleichsfaktors für das ehemalige Eisenbahnerwohnhaus (im vorliegenden Fall als relativer Ansatz bezogen auf die maßgebliche Gesamtmietfläche (vgl. Ziffer 4.1.2)) finden, neben der Erfahrung des Sachverständigen, insbesondere Berücksichtigung:

- die örtlichen Marktverhältnisse für Grundstücke mit ehemaligen Eisenbahngebäuden in der Stadt Leipzig, auch hinsichtlich der Immissionsbelastungen durch Eisenbahn- und Straßenverkehr
- das eingeschätzte Baujahr sowie die äußerlichen Feststellungen bzw. Annahmen zu Bauart, Ausbaugrad und Zustand des Gebäudes, insbesondere auch unter den Gesichtspunkten der aktuellen Kapitalmarktzenswicklung i. V. m. bestehendem Fachkräftemangel sowie Störungen der Lieferketten (auch für Baumaterialien)
- für eine Reaktivierung des Gebäudes sind nach äußerem Anschein erhebliche investive Maßnahmen erforderlich, welche einen ggf. noch festzustellenden Restwert von einzelnen Bauteilen und Gewerken schmälert (auch aufgrund des regelmäßigen Mehraufwandes zur erforderlichen Sanierung von Bestandsobjekten, im Vergleich zu einem Neubau)
- für die vermutlich erforderliche Sanierung des ehemaligen Eisenbahnerwohnhauses, das u. U. bestehende Erfordernis zur Einholung einer Baugenehmigung (ggf. auch als denkmal-

- schutzrechtliche Genehmigung) inkl. Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt aufgrund des bestehenden Fachplanungsvorbehalts als gewidmete Bahnanlage (vgl. Ziffer 3.3)
- das besondere Risiko, da die maßgebliche Gesamtmietfläche des Gebäudes, hier als wertbildende Größe, lediglich anhand vorliegender Unterlagen und der äußerlichen Ansicht geschätzt werden konnten und eigene Ermittlungen nicht möglich waren

Insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen/ Beschreibungen sowie der Lage und der Gebäudegröße wird der folgende objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor für das ehemalige Eisenbahnerwohnhaus von 50 €/m² maßgebliche Gesamtmietfläche als marktgerecht angesehen und dementsprechend gewählt.

• vorläufiger Vergleichswert für Außen- und sonstige Anlagen

In Ansehung des zum WST erkennbaren bzw. anzunehmenden Zustandes i. V. m. dem eingeschätzten Alter ist insgesamt von keinem unüblichem bzw. überdurchschnittlichem Umfang auszugehen, weshalb kein separater Wertansatz für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt, da diese bereits im Bodenrichtwert hinreichend berücksichtigt sind.

• Marktanpassung

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

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

- **Niederdruckerdgasleitung**, die das Flurstück 291/26 des Wertermittlungsgrundstückes in Nord-Süd-Richtung durchschneidet (vgl. Ziffer 2.3): **- 300 €**
belastete Grundstücksfläche: 20 m² (i. A. a. Größe des Flurstückes 291/26);
Bodenwert: 54 €/m² (60 €/m² abzgl. 10 %; vgl. Ziffer 6); Werteeinfluss: -25 %:
20 m² x 54 €/m² x (-25 %) ≈ -300 €

• Vergleichswertermittlung in Anlehnung an Ablaufschema ImmoWertV

- vorläufiger Vergleichswert für die Grundstücksbebauung ehemaliges Eisenbahnerwohnhaus: 50 €/m ² bei ca. 440 m ² Mietfläche		22.000 €
- vorläufiger Vergleichswert für Außen- und sonstige Anlagen	+	-----
- Bodenwert für das Grundstück (vgl. Ziffer 6)	+	27.810 €
- vorläufiger Vergleichswert	=	49.810 €
- Marktanpassung	±	-----
- marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	49.810 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	300 €
- Vergleichswert	=	49.510 €
- Vergleichswert (marktüblich gerundet)	≈	<u>50.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

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

→ **Verkehrswert: 50.000 €**

Der abgeleitete Verkehrswert entspricht Flächenpreisen von ca. 100 €/m² bei 515 m² Grundstücksfläche bzw. von ca. 110 €/m² bei ca. 440 m² geschätzter maßgeblicher Mietfläche im ehemaligen Eisenbahnerwohnhaus inkl. Grundstücksfreifläche, was unter Beachtung des äußerlich eingeschätzten 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 bzw. Auswertungen (z. B. im aktuellen Grundstücksmarktbericht) zu Kaufpreisen derartiger als Bahnflächen gewidmeter Brachgrundstücke, die zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden können.

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

• Leitungs- und Anlagenrecht etc. unter Abt. II/6 des Grundbuchblattes (vgl. Ziffer 2.3)

Art: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (vgl. Ziffer 2.3)

Inhalt/ Lage: nur lastend am Flurstück 291/26 des Wertermittlungsgrundstückes:
Gemäß Grundbucheintragungstext bzw. Bewilligung des Rechtes vom 01.02.2013 umfasst der Inhalt der Dienstbarkeit ursprünglich eine Kabeltrograsse, eine Erdkabeltrasse und einen Kabelschacht auf dem Flurstück 291/18 aus dem die aktuellen Flurstücke 291/26 und 291/27 entstanden sind. Mit Pfandfreigabe vom 28.02.2014 wurde jedoch das Flurstück 291/27 aus der Mithaft entlassen, so dass zum WST nur noch das Flurstück 291/26 belastet ist. Dem Lageplan zur Bewilligung ist zu entnehmen, dass im Bereich des Flurstückes 291/26 lediglich Teile der Kabeltrograsse vorhanden sind (die Erdkabeltrasse sowie der Kabelschacht sind im Lageplan ausschließlich im Bereich des aktuellen Flurstücks 291/27 dargestellt), die das Flurstück 291/26 in West-Ost-Richtung durchschneidet.

Werteinfluss: **Kein Werteinfluss**, da das Recht gemäß Auskunft der Berechtigten nicht weiter benötigt wird, somit auch **nicht mehr ausgeübt wird** und mithin m. E. löschar ist.

• Fahrleitungsmastrecht unter Abt. II/7 des Grundbuchblattes (vgl. Ziffer 2.3)

Art: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (vgl. Ziffer 2.3)

Inhalt/ Lage: nur lastend am Flurstück 291/27 des Wertermittlungsgrundstückes:
Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 25.02.2014 als Bewilligung umfasst der Inhalt der Dienstbarkeit die für Energieanlagen nebst Einbauten und Zubehör jeweils zutreffenden Rechte gemäß § 4 SachenR-DV. Im Lageplan zur Bewilligung ist der Leitungsmast direkt östlich an der südöstlichen Ecke des ehemaligen Eisenbahnerwohnhauses dargestellt.

Werteinfluss: **Kein Werteinfluss**, da das Recht gemäß Auskunft der Berechtigten nicht weiter benötigt wird, somit auch **nicht mehr ausgeübt wird** und mithin m. E. löschar ist.

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, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, in der Wertermittlung berücksichtigt
- **Scheinbestandteile:**
 - eine unterirdische Niederdruckerdgasleitung, die das Flurstück 291/26 des Wertermittlungsgrundstückes in Nord-Süd-Richtung durchschneidet (vgl. Ziffer 2.3)
 - ein unterirdischer Kabeltrog, der das Flurstück 291/26 des Wertermittlungsgrundstückes in West-Ost-Richtung durchschneidet (vgl. Ziffer 9)
 - weitere Scheinbestandteile wurden, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – *zum Verkehrswert*, nicht bekannt bzw. nicht angezeigt
 - Rein vorsorglich erfolgt hier der Hinweis, dass sich gemäß Auskunft der Berechtigten, keine betriebsnotwendigen Anlagen mehr aus den Rechten Abt. II/6 und 7 des Grundbuchblattes auf dem Grundstück befinden, mithin sind hieraus auch keine weiteren Scheinbestandteile zu erwarten.

- **Dritteigentum:**
 - die vorstehend benannte Niederdruckerdgasleitung sowie der Kabeltrog als Scheinbestandteile
 - weiteres Dritteigentum wurde, mit Verweis auf Ziffer 1.4 – zum *Verkehrswert*, 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 bebaute Wertermittlungsgrundstück

**Am Ritterschlößchen 1
in 04179 Leipzig OT Leutzsch**

**Grundbuch von Leutzsch (Grundbuchamt Leipzig),
Blatt 454, BV Nr. 15, Gemarkung Leutzsch,
Flurstück 291/26 zu 20 m² und Flurstück 291/27 zu 495 m²
mithin zur Gesamtgröße von 515 m²**

zum Wertermittlungsstichtag

11.06.2024 auf

50.000 €

(i. W.: fünfzigtausend Euro) geschätzt.

Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9):** -----
- **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

Ralf Adam

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 28 Blatt Text, einer Fotodokumentation mit 2 Fotos (1 Fotoseite), einem Auszug aus der Liegenschaftskarte (2 Seiten) und Grundrisszeichnungen für das ehemalige Eisenbahnerwohnhaus (2 Seiten).

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

Beigezogene Unterlagen/ Angaben

- Auszug aus der Liegenschaftskarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Kreisfreie Stadt Leipzig vom 27.02.2024
- vom Grundbuchamt Leipzig Grundbuchauszug von Leutzsch Blatt 454 vom 26.02.2024 sowie weitere Unterlagen und Angaben aus den Grundakten (z. B. zu dinglichen Rechten und Belastungen); Auskunft der Berechtigung der Rechte aus Abt. II/6 und 7 des Grundbuchblattes vom 11.10.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig vom 10.11.2023
- Auskunft zu städtebaulichen Satzungen des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung der Stadt Leipzig vom 20.02.2024
- städtebauliche Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Leipzig vom 29.02.2024 mit im Internet abrufbaren weiteren Unterlagen (z. B. Flächennutzungsplan, Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan, Vorkaufsrechtssatzung)
- Auskunft zu einem örtlichen Verkehrsbauvorhaben des Verkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Leipzig vom 15.08.2024
- Denkmalschutzauskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig vom 28.02.2024 mit im Internet abrufbarem Auszug aus der Denkmalliste
- Naturschutzauskunft des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig vom 01.03.2024
- beitragsrechtliche Auskunft des Verkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Leipzig vom 15.05.2024
- vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig bauordnungsrechtliche Auskunft vom 22.02.2024 sowie Bauaktenauskunft vom 21.02.2024 mit Unterlagen und Angaben aus den Bauakten beim Archiv der Stadt Leipzig
- Altlastenauskunft des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig vom 07.03.2024 mit Konkretisierung vom 07.08.2024
- Auskunft des Eisenbahn-Bundesamtes zum Bahnbetriebszweck vom 01.07.2024
- Auskunft der Deutsche Bahn AG zum Fachplanungsvorbehalt vom 02.07.2024
- Leitungsauskünfte der Netz Leipzig GmbH vom 20.02.2024, der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom 06.08.2024 und der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 28.02.2024
- Hausauskunft des Amtes für Bürgerservice der Stadt Leipzig vom 25.06.2024
- Auskunft aus dem Gewereregister des Ordnungsamtes der Stadt Leipzig vom 21.06.2024
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2024 und Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2024

Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) mit Normalherstellungskosten 2010
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Deutsche Industrienorm 277, Ausgabe 2021 - DIN 277/2021
- im Internet Wertermittlerportal der Reguvis Fachmedien GmbH mit umfangreichen Onlineausgaben einschlägiger Fachliteratur (<https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>), insbesondere Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz; 23. Auflage 2022; Verlag C.H. Beck, München
- **auf weiteres beigezogenes Schrifttum wurde im laufenden Text verwiesen**



Foto 1: nordwestliche Grundstücksansicht mit dem ehemaligen Eisenbahnerwohnhaus



Foto 2: östliche Grundstücksansicht mit dem ehemaligen Eisenbahnerwohnhaus

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

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

Kartenzeichen und Schrift in Grau Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

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

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer

HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst

Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Tatsächliche Nutzung

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

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

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

Geodätische Grundlage

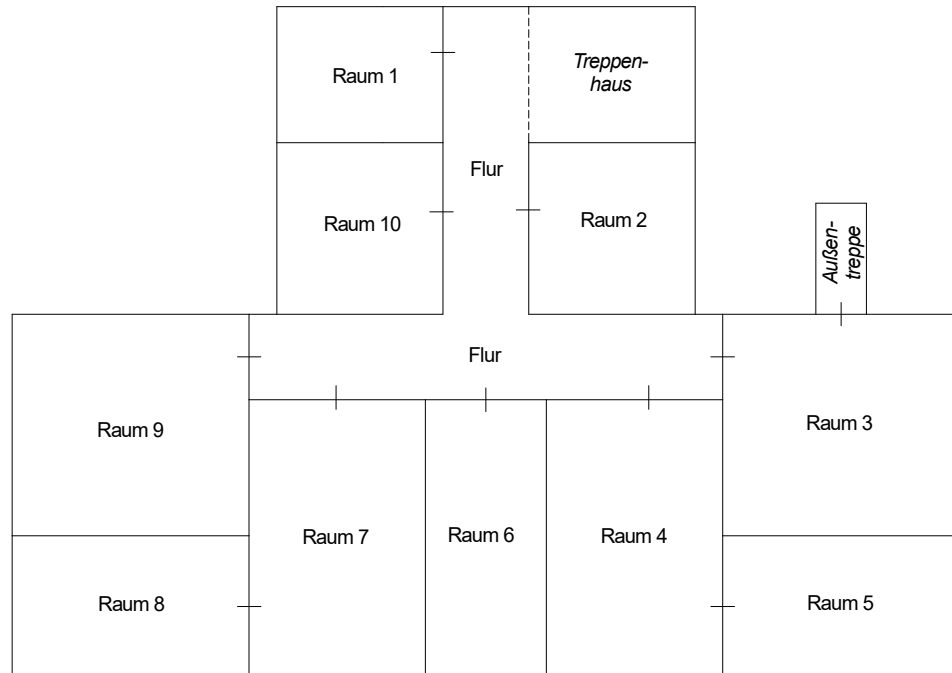
Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

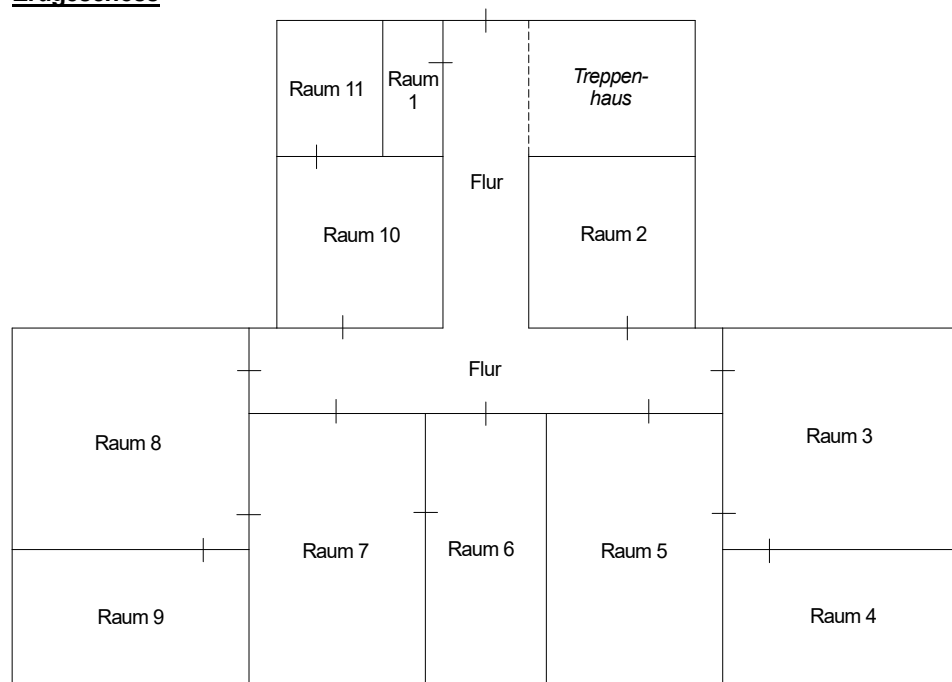
33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern

ehemaliges Eisenbahnerwohnhaus
"Am Ritterschlößchen 1" in 04179 Leipzig OT Leutzsch
Grundrisskizzen Kellergeschoss und Erdgeschoss
(unmaßstäbliche Prinzipskizzen auf der Grundlage
von Planzeichnungen im Bauaktenarchiv)

Kellergeschoss

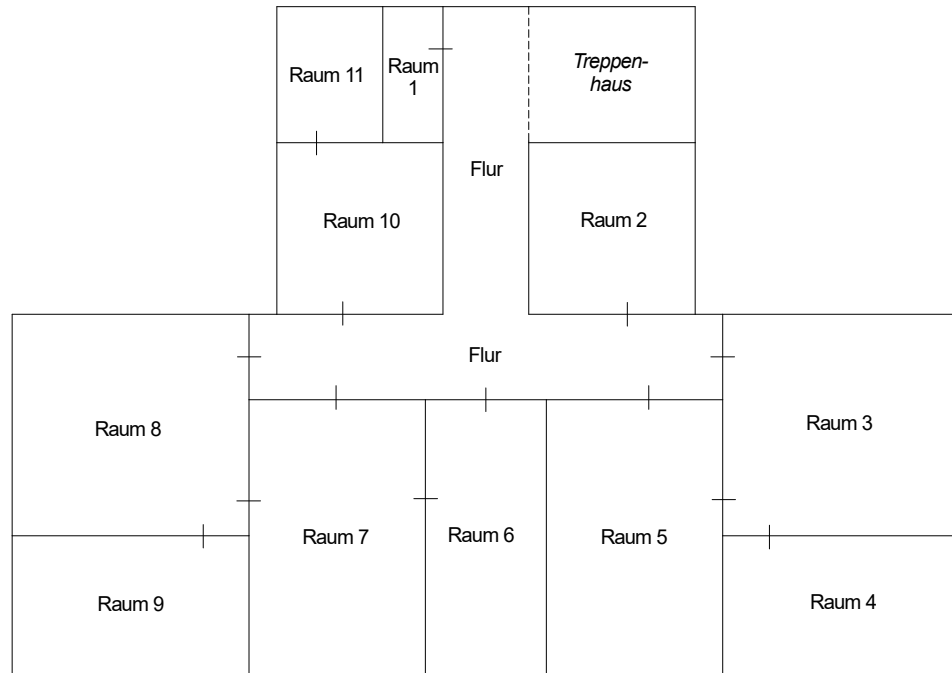


Erdgeschoss



ehemaliges Eisenbahnerwohnhaus
"Am Ritterschlößchen 1" in 04179 Leipzig OT Leutzsch
Grundrisskizzen Obergeschoss und Dachgeschoss
(unmaßstäbliche Prinzipskizzen auf der Grundlage
von Planzeichnungen im Bauaktenarchiv)

Obergeschoss



Dachgeschoss

