



GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT NACH § 194 BauGB

AZ (AGL): 485 K 270/24

Objekt: unbebautes Grundstück (Baugrundstück)

**Prager Str. 184
04317 Leipzig**

Gemarkung: Thonberg
GB-Blatt: 2
Flurstück: 290 zu 350 m²



Wertermittlungstichtag: 01.08.2025 = Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag: 01.08.2025 = Wertermittlungstichtag

Fertigstellung: 13.10.2025

Verkehrswert: 150.000,- €
(rd. 429,- €/m² Grundstücksfläche)
in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann



von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständi-
ger für die Bewertung von bebauten und unbebau-
ten Grundstücken

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewer-
tung GIS Sprengnetter-Akademie

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Leipzig

**Hermann-Landmann-Str. 11b
04416 Markkleeberg**

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

Mail: info@immobilien-bochmann.de

Web: www.immobilien-bochmann.de

Gutachten-Nr.: 1735/25

Auftrag:

Verkehrswertermittlung nach
§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)
bzw. Immobilienwertermittlungsverord-
nung (ImmoWertV)

Auftraggeber:

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

Umfang:

22 Seiten Gutachten
6 Anlagen mit 22 Seiten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Makrolage	5
2.1.3	Kleinräumige Lage	6
2.1.4	demografische Daten (Grafiken vom Sachverständigen selbst erstellt)	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.2	Bodenwertermittlung	12
4.3	Vergleichswertermittlung	14
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.3.3	Vergleichswertberechnung auf Basis des Bodenrichtwertes	16
4.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	16
4.3.5	Vergleichswertberechnung auf Basis von Vergleichskaufpreisen.....	17
4.3.6	Vergleichswertberechnung auf Basis von Vergleichskaufpreisen.....	19
4.3.7	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	19
4.4	Verkehrswert.....	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten	21
5.3	verwendete Internetquellen	22
6	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	unbebautes Baugrundstück für ein Mehrfamilienwohnhaus oder Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Prager Str. 184 04317 Leipzig
Grundbuchangaben:	<u>Grundbuch von Thonberg, Blatt 2</u> Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor. <u>Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundenen Rechte):</u> lfd. Nr. 2: Flurstück 290 zu 350 m² <u>Abteilung I (Verzeichnis der Eigentümer):</u> lfd. Nr. 5: ... <u>Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):</u> lfd. Nr. 1: gelöscht lfd. Nr. 2: gelöscht lfd. Nr. 3: gelöscht lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk <u>Abteilung III (Schuldverhältnisse):</u> gemäß Beschluss ohne Beachtung
Katasterangaben:	Gemarkung Thonberg Flurstück 290 zu 350 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 21.05.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden. Das Gutachten dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 485 K 270/24 (AG Leipzig). Eine Dritt- oder anderweitige Verwendung des Gutachtens – auch auszugsweise – bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.
Wertermittlungstichtag:	Wertermittlungstichtag ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung (Preisbemessung) beziehen soll. Es sollen also die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets maßgebend sein. Der Wertermittlungstichtag wird gemäß

	Gutachtenbeschluss des Vollstreckungsgerichts mit dem 01.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) angenommen.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag, das ist der Zeitpunkt, zu dem die wertbestimmenden Eigenschaften von Grund und Boden und Gebäuden festgestellt werden (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV), wird hier dem Wertermittlungsstichtag gleichgesetzt und mit dem 01.08.2025 angenommen.
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 01.08.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 017.07.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Zuge der Ortsbesichtigung konnte das Grundstück weitgehend in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Vollstreckungsgericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Beschluss, Zwangsversteigerungsantrag • Baulastenauskunft vom 25.04.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 (aus Geoportal Sachsenatlas) • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.07.2025 • Bauakteneinsicht im Bauarchiv Leipzig mit Altlastenauskunft • Stellungnahme des Bauordnungsamtes zu laufenden Baugenehmigungsverfahren bzw. etwaiger Ablehnung eines Bauantrags • Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses • Konsultation des zuständigen Gutachterausschusses mit Auskunft aus der Kaufpreissammlung • Informationen zum Denkmalschutz • Informationen zum Planungsrecht • Informationen zur Erschließungs- sowie Beitrags- und Abgabensituation

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Der Verkehrswert ist laut Beschluss im Rahmen des genannten Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Berücksichtigung etwaig dinglich gesicherter Rechte in Abt. II des Grundbuchs zu ermitteln. Der Werteinfluss solcher Rechte und Belastungen ist anzugeben und ggf. monetär zu ermitteln und gesondert auszuweisen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Leipzig, kreisfreie Stadt
Ort:	Leipzig Stadtteil Thonberg
überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Halle, Chemnitz <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 120 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 2 = Prager Straße entlang vor dem Grundstück, weitere Bundesstraßen über das Stadtgebiet erreichbar <u>Autobahnzufahrt:</u> Leipzig-Südost (BAB 38) (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Leipzig (ca. 4 km entfernt) S-Bahnhof Leipzig-Stötteritz (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Leipzig/Halle (ca. 20 km entfernt)

2.1.2 Makrolage

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

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

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

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

2.1.3 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich im süd-östlichen Stadtgebiet und hier an der Prager Straße im Stadtbezirk Thonberg. Die Prager Straße ist eine vierspurig ausgebaute, innerörtliche Hauptverkehrsader mit Straßenbahnverkehr. Sie verbindet das Stadtzentrum mit den südöstlichen Stadtbezirken. Das Grundstück befindet sich in Nähe der Alten Messe, wo neben verschiedenen Handelsunternehmen und Dienstleistern mehrere wissenschaftliche Unternehmensstandorte liegen.

Kindertagesstätte und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso Einkaufsmöglichkeiten der Grundversorgung und des gelegentlichen Bedarfs sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung. Bis zum Leipziger Stadtzentrum sind es etwa 3 km Entfernung. Medizinische Einrichtungen und Ärzte sind in geringer Entfernung gelegen.

Der öffentliche Personennahverkehr besteht am Standort in Form von Bus- und Straßenbahnverbindungen. Der nächste S-Bahnhof ist ca. 1 km entfernt. Mit dem Individualverkehr ist das Grundstück sehr gut erreichbar. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind direkt vor dem Grundstück nicht vorhanden, jedoch in der Nachbarschaft, u. a. in der Philipp-Rosenthal-Straße, der Kregelstraße oder der Dauthestraße.

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

- gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
- unterschiedliche Bebauungsstrukturen

Beeinträchtigungen:

- erhöhte Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm (bereits im Bodenrichtwert enthalten)

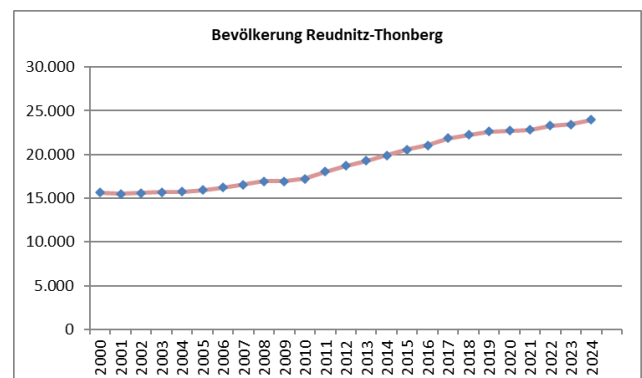
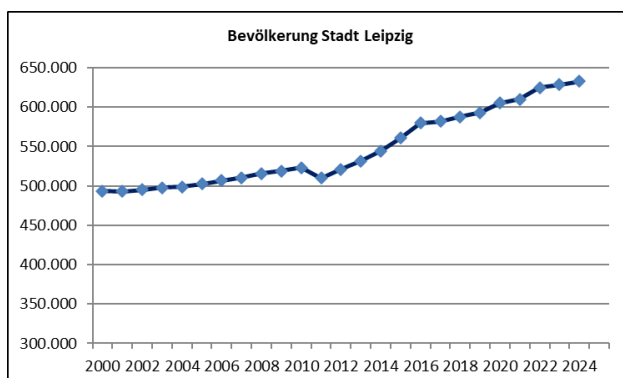
Topografie:

- ebenes Gelände
- (zukünftiger) Hof mit Südwestausrichtung

2.1.4 demografische Daten (Grafiken vom Sachverständigen selbst erstellt)

demografische Daten:

Einwohner Stadtgebiet:	rd. 632.500
Einwohner Reudnitz-Thonberg:	rd. 23.955
Geburten/ Todesfälle:	– 73
Zuzüge/ Fortzüge:	+ 559
Jugendquote (bis 15 Jahre):	16,5 %
Altenquote (über 65 Jahre):	15,7 %
Migrantenanteil:	23,4 %
Ausländeranteil:	14,9 %



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 15 m

mittlere Tiefe:

ca. 25 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 350 m²

Bemerkungen:

- fast rechteckige Grundstücksform
- Mittelgrundstück



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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- innerörtliche Hauptverkehrsstraße
- Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- sämtliche Medien im öffentlichen Bereich der Prager Straße anliegend
- Möglichkeit des Fernwärmeanschlusses besteht von der süd-westlichen Grundstücksseite

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Grundstück ist unbebaut. Ein Neubau hat ist als Grenzbebauung zum linken und rechten Nachbargrundstück sowie zur Straßenflucht zu errichten.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

- gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
- etwaig altes Kellermauerwerk oder Fundamente aus früherer Bebauung im Baugrund nicht ausgeschlossen

Altlasten:	Gemäß vorliegender Auskunft vom 08.12.2020 (Inhalt der Bauakte) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Thonberg, Blatt 2, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschervermerke:	Ein Herrschervermerk dokumentiert das Recht des herrschenden Grundstücks über das dienende Grundstück. Er kann – muss aber nicht – im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Dieser Eintrag wird als Herrschervermerk bezeichnet. Im betreffenden Grundbuch ist kein Herrschervermerk eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Solche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.04.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält <u>keine</u> wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist <u>nicht</u> in der Liste der Kulturdenkmale aufgeführt. Das Nachbargrundstück Prager Straße 182 ist in der Liste der Kulturdenkmale geführt. Möglicherweise sind bei der Planung, Konzeption und Gestaltung denkmalschutzrechtliche Belange aus dem Umgebungsschutz zu berücksichtigen (Einfügegebot gemäß § 34 BauGB).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist für Bauherren <u>nicht</u> rechtsverbindlich.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen: MK = Kerngebiet V-VII = 5 bis 7 Vollgeschosse 21 m = 21 m max. Traufhöhe GRZ = 0,5 (Grundflächenzahl) GFZ = 3,0 (Geschossflächenzahl) g = geschlossene Bauweise MD = Mansarddach Ein Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.
Innenbereichssatzung:	keine für den Standort in Kraft
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	keine für den Standort in Kraft
Verfügungs- und Veränderungssperre:	keine für den Standort in Kraft
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Ein Vorhaben hat zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit die bauordnungsrechtlichen Regelungen und Anforderungen der Sächsischen Bauordnung zu erfüllen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert im § 3 die städtebaulichen Entwicklungszustände eines Grundstückes. Mit steigender Entwicklungsstufe steigt i. d. R. auch der Preis/ Wert desselben. Zur Einschätzung der für die Bewertung relevanten Grundstücksqualität gibt die ImmoWertV im § 5 für den Zustand und die Entwicklungsstufe u. a. Folgendes vor: (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
--	---

- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Je nach Konzeption eines zukünftigen Gebäudes sowie der Anzahl der Wohnungen oder/ und Gewerbeeinheiten ist mit der Ablösung von Stellplätzen zu rechnen, da diese voraussichtlich nicht auf dem Grundstück errichtet werden können. Nachrichtlich wird an dieser Stelle mitgeteilt, dass sich das Grundstück gemäß Stellplatzablösesatzung der Stadt Leipzig innerhalb der Zone 2 befindet. Für diese Zone ist ein Ablösebetrag von 8.200,- €/Stellplatz zu entrichten.

Bei unbebauten Baugrundstücken sind solche Abgaben üblicherweise im Bodenrichtwert bzw. in den Vergleichskaufpreisen solcher Grundstücke erfasst, da der Ablösebetrag erst mit dem Bauantrag ermittelt und beantragt wird.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und den durchgeführten Recherchen sachverständig eingeschätzt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist derzeit ungenutzt und nach derzeitigem Kenntnisstand frei von Miet- oder Pachtverträgen.

3 Marktumfeld am Wertermittlungstichtag

Während die Kauffallzahlen für unbebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus seit 2015 rückläufig sind, blieb der Geldumsatz weitgehend stabil. Im Jahr 2023 erfolgte im Zusammenhang mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine samt dessen wirtschaftlichen Auswirkungen ein deutlicher Einbruch bei den Kauffallzahlen. Im Jahr 2023 wurden nur 30 Grundstücke veräußert. Im Jahr 2024 erfolgte eine leichte Erholung mit 47 Kauffällen. Auch der Geldumsatz legte wieder zu.

Im Rahmen der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss sind neben einem Kauffall im Jahr 2023 weitere vier Kauffälle aus dem Jahr 2025 bekannt gegeben worden. Dabei handelt es sich nur um Grundstücke in annähernd vergleichbaren Lagen im Osten und Südosten Leipzigs. Es liegt demzufolge die Vermutung nahe, dass die Kauffallzahlen insgesamt für Leipzig im Jahr 2025 leicht über denen aus dem Jahr 2024 liegen.

Aktuell ist – wie den allgemeinen Medien zu entnehmen und darüber hinaus auch zu beobachten ist - die Neubautätigkeit im Geschossbau weiterhin auf einem sehr geringen Niveau. Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich dies in den kommenden Jahren verbessern wird. Aktuell sind Investoren und Bauträger unverändert mit hohen Baupreisen, bürokratischen und bauordnungsrechtlichen Hürden konfrontiert. Sollten sich in naher Zukunft neue politische und wirtschaftliche Verwerfungen ergeben, kann eine gewisse Planbarkeit den Markt für Investoren wieder attraktiv machen und mehr Neubautätigkeit erfolgen. Die anhaltende Wohnungsknappheit und weiter steigende Mieten sind ebenfalls positive Impulse für eine zunehmende Marktbelebung.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2, 3 ImmoWertV).

Zu beachten ist, dass der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe ist, weil es für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität, selbst bei Ausschluss sogenannter „Ausreißer“, in nicht unerheblichem Umfang streuen.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist derzeit unbebaut und stellt eine Baulücke für ein Mehrfamilienwohnhaus oder ein Wohn- und Geschäftshaus dar. Solche Liegenschaften werden grundsätzlich unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens bewertet. Die Wertermittlung erfolgt im konkreten Fall zunächst auf Grundlage des Bodenrichtwertes. Für den vorliegenden Fall wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Dabei wurden für vergleichbare Lagen fünf Kauffälle im Stadtgebiet Leipzigs angegeben. Anhand derer wird eine zweite Bodenwertermittlung durchgeführt. Der Verkehrswert wird abschließend unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse abgeleitet.

4.2 Bodenwertermittlung

Definition des Bodenrichtwertes nach § 13 ImmoWertV:

- (1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.
- (2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	560 €/m ²
Stichtag	=	01.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	2,0
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	01.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3,0
Grundstücksfläche (f)	=	350 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 560,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	01.08.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 560,00 €/m ²	
WGFZ	2,0	3,0	× 1,300	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	350	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 728,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 728,00 €/m²	
Fläche	× 350 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 254.800,00 € <u>rd. 255.000,00 €</u>	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

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

E2

Die Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender WGFZ erfolgt auf Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Zum Bodenrichtwert ist eine WGFZ von 2,0 angegeben. Lt. Bebauungsplan ist für das Grundstück eine GFZ von 3,0 zulässig. Daraus ergibt sich ein Zuschlag von 43 % auf den Bodenrichtwert.

Sollten sich in solchen Fällen Anpassungen von mehr als +/- 30 % ergeben, so wird für solche Fälle regelmäßig von einer nicht plausiblen Anpassung ausgegangen. Entweder ist in solchen Fällen der Bodenrichtwert nicht passend oder seine zugehörigen Parameter. Da für die Grundstücke entlang der Prager Straße eine eigene Zone gebildet worden ist, die einen von angrenzenden Zonen abweichenden Bodenrichtwert aufweist, wird unterstellt, dass der Bodenrichtwert in seiner Höhe plausibel ist. Möglicherweise ist der Bezug auf eine WGFZ nicht hinreichend belegt. Vor diesem Hintergrund wird im konkreten Fall der Anpassungsfaktor begrenzt und mit 1,30 angesetzt.

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	3,00	2,470
Vergleichsobjekt	2,00	1,730

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient_(Bewertungsobjekt) / Koeffizient_(Vergleichsobjekt) = 1,300

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Zu-/ Abschläge

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.3.3 Vergleichswertberechnung auf Basis des Bodenrichtwertes

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		255.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	255.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	255.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	255.000,00 €
	rd.	255.000,00 €

4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine werthaltigen Außenanlagen vorhanden	0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine Sachverhalte vor, die noch zusätzlich zum Bodenwert zu berücksichtigen mit.

4.3.5 Vergleichswertberechnung auf Basis von Vergleichskaufpreisen

Für die Gutachtenbearbeitung wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Dabei wurde sich auf weitgehend vergleichbare Lagen und Standorte begrenzt. Allerdings ist dies auf Grund der geringen Kauffallzahlen nur bedingt aussagefähig. Der Betrachtungszeitraum wurde mit dem 01.01.2023 bis zum Wertermittlungstichtag vorgegeben. Eine Betrachtung in frühere Zeiträume ist wegen der damals abweichenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere das deutlich geringere Zinsniveau, nicht sachgerecht.

Im Ergebnis wurden fünf Vergleichskaufpreise bekannt gegeben, die hinsichtlich ihrer wesentlichen Eigenschaften und Parameter auf Plausibilität und Eignung überprüft wurden. Diese sind auf der folgenden Seite dargestellt und auf den Wertermittlungstichtag und das Bewertungsgrundstück angepasst.

Der arithmetische Mittelwert der angepassten Vergleichskaufpreise ergibt sich im ersten Schritt zu 488,63 €/m², der Median zu 386,60 €/m². Die Abweichung beider Zahlen deutet auf eine Inhomogenität hin, die durch den Variationskoeffizienten von 0,51 bestätigt wird. Insbesondere ist Kauffall Nr. 5 mit einer erheblichen Abweichung von den übrigen Werten stark auffällig.

Nach einem Ausreißertest, bei dem die Ausreißergrenzen mit +/- 30 % Abweichung vom arithmetischen Mittelwert festgestellt werden, fällt Kauffall Nr. 5 aus der zweiten Betrachtung heraus. Nach dessen Eliminierung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu 365,63 €/m² und der Median zu 373,84 €/m². Die statistische Betrachtung belegt, dass der Median regelmäßig der geeignetere Wert aus solchen Datenmengen ist, weil er weniger anfällig gegenüber auffällig abweichenden Einzeldaten ist. In der zweiten Betrachtung liegen Median und arithmetischer Mittelwert relativ dicht beieinander. Der Variationskoeffizient von 0,08 weist auf eine hinreichend gute Homogenität hin.

In der Grafik rechts sind die angepassten Vergleichskaufpreise in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße dargestellt. Da hinsichtlich des Kaufzeitpunktes, der Lage und der GFZ eine Anpassung erfolgte, ist die Grundstücksgröße der einzige Parameter, für den keine Anpassung vorgenommen wurde. Die Grafik veranschaulicht dabei, dass es mit Ausnahme des auffälligen Kauffalls Nr. 5 keinen wesentlichen Zusammenhang zwischen Kaufpreishöhe und Grundstücksgröße gibt. Dies untermauert die wertermittlungstheoretischen Annahmen, dass bei Grundstücken des Geschossbaus die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) maßgeblich zur zum Grundstückswert beiträgt und die Grundstücksgröße eine untergeordnete Rolle spielt.

arithmetischer Mittelwert:	488,63
Median:	386,60
Standardabweichung:	247,37
Variationskoeffizient:	0,51
Ausschlussgrenzen	30% 635,22
	-30% 342,04
bereinigter Mittelwert:	365,63
bereinigter Median:	373,84
bereinigte Standardabweichung:	29,14
bereinigter Variationskoeffizient:	0,08

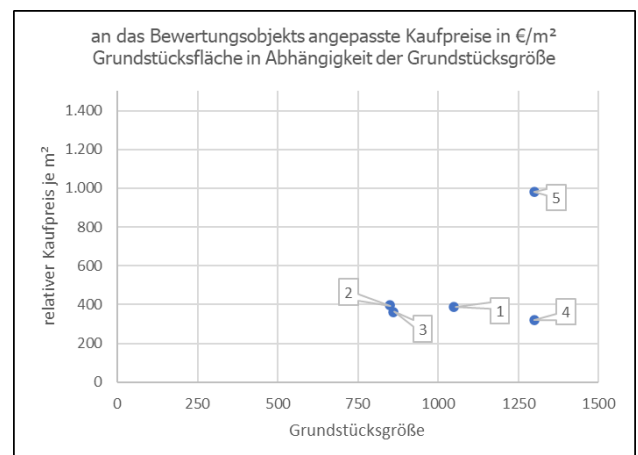


Abbildung 2 - Grafik vom Sachverständigen selbst erstellt

Für die weitere Vergleichswertermittlung auf Basis der Vergleichskaufpreise wird die um den Ausreißer bereinigte Datenmenge und im konkreten Fall der Median von 373,84 €/m² zu Grunde gelegt.

Daten anhand Auskunft aus Kaufpreissammlung							eigene Recherche		Anpassungen							an Bewertungs- grundstück angepasster relativer Kaufpreis		
lfd. Nr.	Datum	Gemarkung, Lage	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	relativer Kaufpreis zum Kaufzeit- punkt [€/m²]	mgl. wGFZ gem. Auskunft GAA	Bemerkung	Anpassung des Kaufpreises an zeitliche Entwicklung (anhand GMB)			Anpassung des Vergleichspreises auf wGFZ von 3,0 des Bewertungsgrundstücks				Anpassung der Lage anhand vom GAA mitgeteilter BRW zum Kaufzeitpunkt			
										Faktor	12 UK (VP)	13 UK (BO)	Faktor	14 BRW (VO)	15 BRW (BO)		Faktor	
								10 [€/m²]	11 [€/m²]									
1	2	3	4	5	6	8	9										16 [€/m²]	
1	Feb 23	Thonberg, Prager Straße	360	330.000	917	3,4	Baugrundstück MFH, Lage und Größe vergleichbar, Mittelgrundstück	0,88	971	858	2,76	2,47	0,89	1050	560	0,53	387	
2	Mrz 25	Stöteritz, Arnoldstraße	1.620	625.000	386	1,8	Baugrundstück MFH, derzeit genutzt als Garagenhof, Lage besser, Grundstück deutlich größer	1,00	858	858	1,59	2,47	1,55	850	560	0,66	395	
3	Mrz 25	Anger, Zweinaundorfer Straße	1.440	750.000	521	2,8	Baugrundstück MFH, Lage vergleichbar, Grundstück deutlich größer	1,00	858	858	2,32	2,47	1,06	860	560	0,65	361	
4	Apr 25	Reudnitz, Augustenstraße	380	400.000	1.053	4,4	Baugrundstück MFH, Lage besser, Eckgrundstück, Größe vergleichbar	1,00	858	858	3,50	2,47	0,71	1300	560	0,43	320	
5	Mai 25	Reudnitz, Täubchenweg	1.900	3.940.000	2.074	2,7	Baugrundstück MFH, Lage besser, Eckgrundstück, deutlich größer	1,00	858	858	2,25	2,47	1,10	1300	560	0,43	981	

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

1. zeitliche Anpassung:

Die Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag ist nur für den ersten Kauffall möglich. Kleinteiligere Daten liegen nicht vor, so dass für alle Kauffälle aus dem Jahr 2025 keine Anpassung erfolgt.

2. Anpassung an Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):

Die Anpassung der Kaufpreise wegen abweichender WGFZ erfolgt auf Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Dabei wird die zum Kauffall angegebene mögliche GFZ des Vergleichsgrundstücks und die mögliche (zulässige) GFZ des Bewertungsgrundstücks betrachtet. Diese liegt beim Bewertungsgrundstück bei 3,0. Dadurch ergibt sich für drei Grundstücke ein Faktor >1,0 und in zwei Fällen ein Faktor <1,0.

3. Anpassung an Lage des Grundstücks:

Der Bodenrichtwert ist ein grundsätzlich durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke mit gleichartiger Nutzung und weiterer Parameter. Insofern erfolgt die Berücksichtigung der abweichenden Lage der einzelnen Vergleichskaufpreise zum Bewertungsgrundstück über das Verhältnis der jeweiligen Bodenrichtwerte der Vergleichsgrundstücke zu dem des Bewertungsgrundstücks.

Die Bodenrichtwerte der Vergleichsgrundstücke sind allesamt höher als am Standort des Bewertungsgrundstücks. Daraus resultieren z. T. deutliche Reduzierungen der Vergleichskaufpreise, die sich allein aus der Lage ergeben.

Der Standort des Bewertungsgrundstücks ist auch nach objektiver Wahrnehmung in seiner Lagequalität schlechter als die der Bewertungsgrundstücke. Insbesondere liegt es in einem an dem stark verkehrsbelasteten Bereich der Prager Straße, bei dem zur wenige Wohngrundstücke und Geschäfte in unmittelbarer Nähe liegen. Parkmöglichkeiten im Umfeld sind sehr knapp, insbesondere ist auch ein Kurzparken vor dem Grundstück zum Be- und Entladen nahezu unmöglich. Insofern erscheinen die auf den ersten Blick hohen Abschlüsse durchaus plausibel.

4.3.6 Vergleichswertberechnung auf Basis von Vergleichskaufpreisen

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Median aus bereinigter Datenmenge		385,84 €/m²
Grundstücksgröße		350 m²
Bodenwert		135.044,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	135.044,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	135.044,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	135.044,00 €
	rd.	135.000,00 €

4.3.7 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine werthaltigen Außenanlagen vorhanden	0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine Sachverhalte vor, die noch zusätzlich zum Bodenwert zu berücksichtigen mit.

4.4 Verkehrswert

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertes** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **255.000,00 €** ermittelt.

Der **Vergleichswert auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **135.000,00 €** ermittelt und liegt damit deutlich unter dem auf Basis des Bodenrichtwertes. Hierbei ist zu erläutern, dass der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 abgeleitet worden ist und das Kaufgeschehen des Jahres 2024 abbildet. Offensichtlich gab es in dieser Lage im Jahr 2024 keine entsprechenden Kauffälle, andernfalls wäre dieser mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung bekanntgegeben worden. Insofern ist der Bodenrichtwert kritisch zu hinterfragen.

Der Vergleichswert auf Basis von Vergleichskaufpreisen berücksichtigt auch Kaufpreise aus dem Jahr 2025. Zudem konnten die einzelnen Kaufpreise soweit möglich auf die Lage und das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks angepasst werden. Insofern ist dem Vergleichswert auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen eine höhere Aussagekraft beizumessen als dem Vergleichswert auf Basis des Bodenrichtwertes. Dennoch liegen auch diesem, insbesondere in den Anpassungsmöglichkeiten der einzelnen Vergleichspreise, Ungenauigkeiten und Unschärfen vor.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 04317 Leipzig, Prager Str. 184 (Gemarkung Thonberg, Flst. 290) wird zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2025 unter Würdigung der Verfahrensergebnisse (siehe oben) und deren Aussagekraft sowie unter Berücksichtigung von Ungenauigkeiten und Unschärfen sachverständig mit

150.000,- €

(rd. 429 €/m² Grundstücksfläche)

in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert ist als eine Empfehlung zu betrachten. Alle Angaben zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden den genannten Unterlagen entnommen. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Substanzgutachten! Die materielle Legalität des Objektes wird unterstellt. Vorstehende Wertermittlung wurde ohne Berücksichtigung steuerlich bedingter Einflüsse angefertigt.

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

Markkleeberg, 13.10.2025

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung jeweils gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

SächsBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

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

ImmoWertA

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten

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

5.3 verwendete Internetquellen

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

6 Verzeichnis der Anlagen

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 2



Bild 1: Blick auf das Bewertungsgrundstück von Südosten



Bild 2: wie vor, nähere Aufnahme



Bild 3: Blick von Nordosten



Bild 4: Ansicht entlang des Gehwegs von Norden

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 2



Bild 5: Ansicht entlang des Gehwegs von Süden



Bild 6: aktueller Zustand des Grundstücks

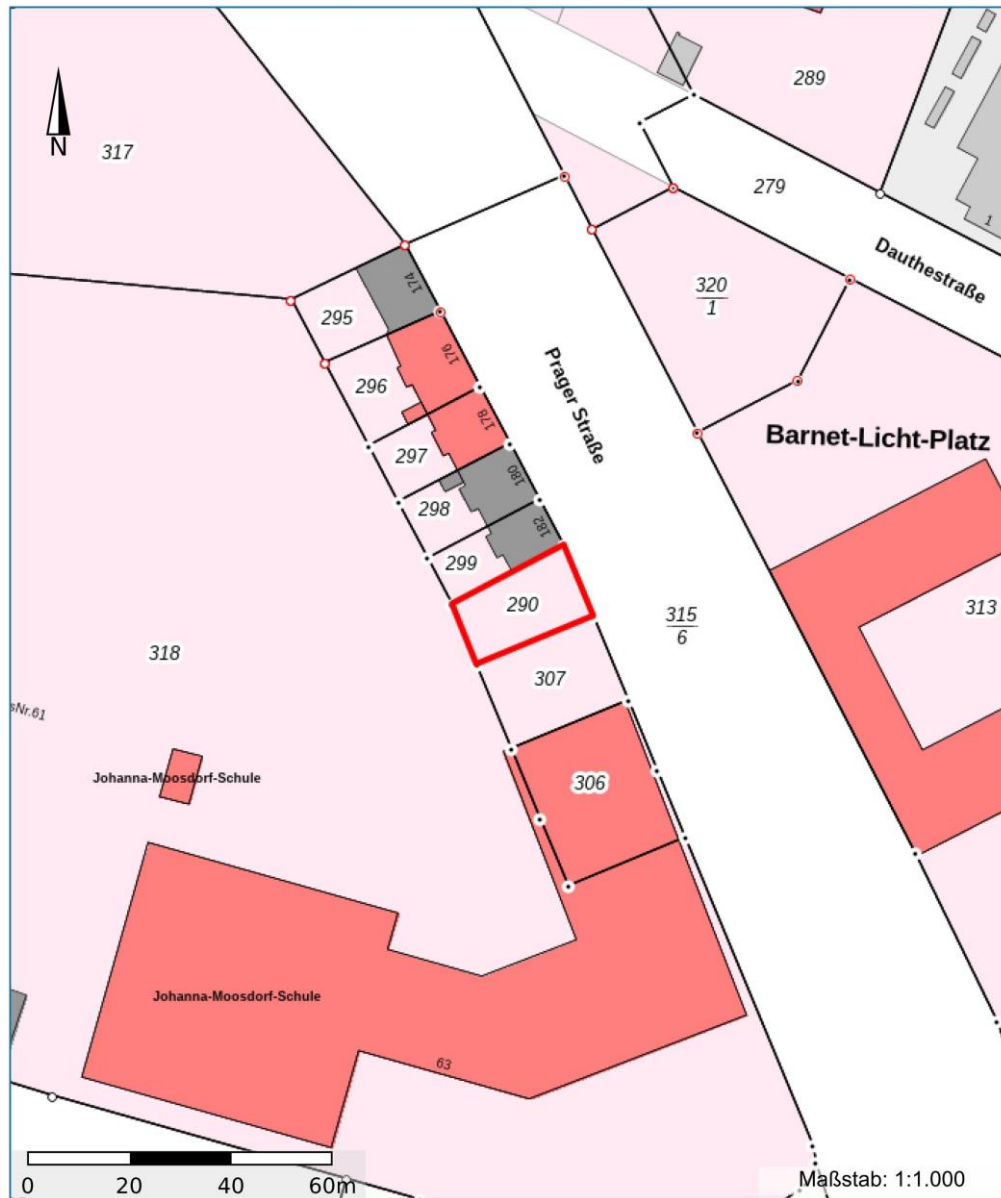
Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

Titel: Liegenschaftskarte

Untertitel:


 geoportal.sachsen.de
 08.10.2025



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

 servicedesk@geosn.sachsen.de

 0351 8283 - 8420

 www.geosn.sachsen.de

LANDESAMT FÜR
 GEOBASISINFORMATION

 Freistaat
 SACHSEN