

Sachverständigenbüro Hörrmann

Geschäftsbereich der Hörrmann GmbH

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

Hörrmann GmbH, Geschäftsführer Ralf Adam · Roy La Salvia, Amtsgericht Stendal HRB 15712
Sitz: Lindenstraße 15, 06749 Bitterfeld-Wolfen – Zweigniederlassung: Transval 30, 04420 Markranstädt
Telefon: 03493 43111, Fax: 03493 43145, E-Mail: info@sv-zvw.de

Bitterfeld-Wolfen, 31.03.2026

Gutachten-Nr.: H/3632/25

2+1 Ausfertigungen

+1 Ausfertigung

GUTACHTEN

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



**Geschäftsgrundstück mit Hotel/Hostel und Ladenlokal
Katharinenstraße 13
04109 Leipzig OT Zentrum**

**Grundbuch von Leipzig (Grundbuchamt Leipzig),
Blatt 32213, BV Nr. 1, Gemarkung Leipzig,
Flurstück 320 zur Größe von 503 m²**

Amtsgericht Leipzig, Geschäfts-Nr.: 485 K 277/24

Wertermittlungstichtag: 22.10.2025

Verkehrswert: 4.400.000 €

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

Roy La Salvia

Diplomwirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung

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



Kurzbeschreibung und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

• Kurzbeschreibung

- Grundbuchstand: Grundbuch von Leipzig (Grundbuchamt Leipzig), Blatt 32213, BV Nr. 1: Gemarkung Leipzig, Flurstück 320 zur Größe von 503 m²
- Objektart: Geschäftsgrundstück mit Hotel/Hostel und Ladenlokal
- Lage: Katharinenstraße 13 in 04109 Leipzig OT Zentrum;
innerstädtisch, in zentraler Lage des Stadtzentrums im Ortsteil Zentrum des Stadtbezirkes Mitte von Leipzig belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, Regionalbahn, Fernbahn) und die örtlichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung; gemäß aktuellem Leipziger Mietspiegel Kerngebietslage und Einschätzung als sog. 1a-Geschäftslage, d. h. im Geschäftskern/Zentrumsgebiet mit sehr hoher Passantenfrequenz
- Bebauung: Geschäftshaus: als Mittelhaus einer geschlossenen Bebauung beidseitig angebaut errichtet; Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoss (teilweise mit Spitzboden); Mauerwerksbauweise; Baujahr um 1895, mit umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungen um 2019 (Sanierung, inkl. Umnutzung zu Hotel/Hostel); augenscheinlich seither instand gehalten; Gewerbeeinheit für Verkauf im EG mit ca. 253 m² Mietfläche sowie Gewerbeeinheit für Hotel/Hostel im übrigen Gebäude mit ca. 1.769 m² Mietfläche und 120 Gästebetten in 30 Zimmern; augenscheinlich ist eine angemessene/zeitgemäße Nutzung des Gebäudes bzw. der Gewerbeeinheiten im vorgefundenen Zustand möglich
- Erschließung: Anliegerstraße „Katharinenstraße“ als Zufahrt zum Marktplatz mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster bzw. Granitplatten, Straßenbeleuchtung; öffentlicher Durchgang am/auf dem Grundstück gefliest bzw. mit Betongehwegplatten und Granitpflaster befestigt, Beleuchtung; keine Kfz-Abstellmöglichkeiten entlang der Anliegerstraße im Grundstücksbereich und keine auf dem nicht befahrbaren Grundstück, jedoch mehrere öffentliche Hoch- und Tiefgaragen in fußläufiger Entfernung (ab ca. 200 m); Versorgungsmedien: Elektroenergie, Erdgas, Fernwärme, Trinkwasser, Telekommunikation; Entsorgung von Schmutzwasser, Fäkalien und Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation
- Nutzung: die Gewerbeeinheit für Verkauf ist zum Zwecke der Nutzung als Einzelhandelsverkaufsfläche inkl. Büro und Lager für die Branche „Juwelier“ vermietet, mit Mietzeit von 5 Jahren bis zum 30.06.2026 und Verlängerungsoption für einen weiteren Zeitraum von 2-mal 5 Jahren; die Gewerbeeinheit für Hotel/Hostel ist ausschließlich zum Zwecke des Betriebs eines Beherbergungsbetriebs vermietet, mit Mietzeit von 10 Jahren bis zum 30.11.2029 und Verlängerungsoption für einen weiteren Zeitraum von 2-mal 5 Jahren

• **Zusammenstellung der wesentlichen Werte**

- Bodenwert (Ziffer 6): 1.150.000 €
- Ertragswert (Ziffer 7): 4.400.000 €
- Verkehrswert (Ziffer 8): 4.400.000 € (ca. 2.175 €/m² bei ca. 2.022 m² Gesamtmietfläche bzw. das 11,3-fache des jährlichen Rohertrages von 390.000 €)
- Werteinfluss Lasten/ Beschränkungen (Ziffer 9): - Abt. II/1: öffentliches Gehrecht; ohne Werteinfluss
- Abt. II/3: Energieanlagenrecht; ohne Werteinfluss
- 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 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag.....	5
1.4 Besonderheiten	5
2 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	6
2.2 Rechte	7
2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte	7
2.4 Baulasten	8
2.5 Bauplanungsrecht	8
2.6 Bauordnungsrecht.....	9
2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	11
2.8 Abgabenrechtlicher Zustand.....	11
2.9 Entwicklungszustand	11
2.10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes.....	11
2.11 Mieter/Pächter/Nutzer	12
2.12 Grundstücksverwaltung	12
3 Grundstücksbeschreibung.....	12
3.1 Lage und Lagebeurteilung	12
3.2 Beschaffenheit	16
3.3 Art der baulichen Nutzung	16
3.4 Maß der baulichen Nutzung	17

4	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	17
4.1	Geschäftshaus	17
4.1.1	Baubeschreibung	17
4.1.2	Aufteilung, Zuschnitt, Raum-/Mietflächen, Kapazität, Barrierefreiheit, Ausstattung .	19
4.1.3	Brutto-Grundfläche (BGF)	21
4.1.4	Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus.....	21
4.1.5	Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer	22
4.2	Außen- und sonstige Anlagen	23
5	Wertermittlung	23
5.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB.....	23
5.2	Wertermittlungsgrundlagen	23
5.3	Wertermittlungsverfahren.....	23
5.4	Wertermittlung im konkreten Fall	24
6	Bodenwertermittlung i.A.a. §§ 40–45 ImmoWertV	24
7	Ertragswertermittlung i. A. a. §§ 27–34 ImmoWertV	26
8	Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte	29
9	Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen	29
10	Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum	31
11	Verkehrswert (Marktwert).....	33
	Urheberschutz.....	33
	Ausfertigung	34
	Beigezogene Unterlagen.....	34
	Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	34

Anlagenverzeichnis

	<u>Seitenanzahl</u>
- Fotodokumentation mit 2 Fotos	1
- Auszug aus der Liegenschaftskarte	2

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

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

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

1.2 Inaugenscheinnahme

Die für das vorliegende Gutachten notwendigen Anknüpfungstatsachen wurden bei der Inaugenscheinnahme am 22.10.2025 ermittelt.

Der Zutritt zum Grundstück und in die Bebauung wurde durch den angetroffenen Resident Manager der Mieterin der Gewerbeinheit für Hotel/Hostel uneingeschränkt gewährt, der durch die Grundstückseigentümerin dahingehend vorab in Kenntnis gesetzt wurde. Darüber hinaus war zweitweise der Prozessbevollmächtigte der betreibenden Gläubiger anwesend.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes wurden im Rahmen der Inaugenscheinnahme unter Mitwirkung eines Erfüllungsgehilfens 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 22.10.2025 als Tag der 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 Überbau an der östlichen Grundstücksgrenze zum Nachbarflurstück 4395

Gemäß Darstellung im Liegenschaftskataster i. V. m. Feststellungen im Rahmen der Inaugenscheinnahme, wurde der Erker im 3. und 4. OG sowie Teile der Fassade des Geschäftshauses an der östlichen Grenze des Wertermittlungsobjektes über die gemeinsame Grenze zum Nachbarflurstück 4395 (Anliegerstraße „Katharinenstraße“ als öffentliche Verkehrsfläche) hinaus errichtet (vgl. Anlage), mithin besteht ein Überbau.

Für die Wertermittlung wird ein entschuldbarer Überbau mit Duldungspflicht unterstellt, so dass die Vorschriften gemäß §§ 912 ff. BGB i. V. m. der einschlägigen Rechtsprechung Anwendung finden können.

Den Bauakten bei der Stadt Leipzig ist die folgende „Erklärung 2017/37 zur Duldung eines Überbaus nach § 912 BGB“ vom 27.03.2018 von der Stadt Leipzig zu entnehmen:

„Die Stadt Leipzig, Verkehrs- und Tiefbauamt, als Grundstückseigentümer des Straßengrundstücks, Flurstücksnummer 4395 der Gemarkung Leipzig und Grundstücksnachbar des oben aufgeführten Grundstücks erklärt gegenüber der [Anm.: damalige Kaufinteressentin] sowie deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Flurstücks 320 der Gemarkung Leipzig, dass dem Überbau des Straßenbereichs (d. h. des Flurstücks 4395 der Gemarkung Leipzig) durch die im beiliegenden Lageplan markierte Überbauung (Bestandserker) des auf den obigen Flurstücks 320 der Gemarkung Leipzig befindlichen Gebäudes

Katharinenstraße 13 in 04109 Leipzig

gemäß § 912 BGB nicht widersprochen wurde bzw. nicht widersprochen wird, vorstehender Überbau von der Stadt Leipzig auch ohne Sondernutzungserlaubnis/Gestattungsvertrag geduldet wird und die Stadt Leipzig auf Überbaurente verzichtet.

Im Falle einer Veräußerung des Flurstücks 320 der Gemarkung Leipzig insgesamt oder des überbauegegenständlichen Teils dieses Flurstücks verpflichtet sich die Stadt Leipzig die Pflichten aus dieser Erklärung einem Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.“

In Ansehung dieser Erklärung wird das gesamte Geschäftshaus dem Wertermittlungsobjekt als Stammgrundstück zugeordnet¹ und weitere Berücksichtigungen sind im Rahmen der Wertermittlung nicht angezeigt.

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 17.09.2025. Im Zwangsversteigerungstermin liegt dann der aktuelle Grundbuchauszug vor.

• Deckblatt

Amtsgericht/ Grundbuchamt:	Leipzig
Grundbuch von:	Leipzig
Blatt:	32213

¹ I. A. a. Bundesgerichtshof Urteil vom 23.02.1990 – V ZR 231/88.

• Bestandsverzeichnis

<i>lfd. Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Wirtschaftsart und Lage</i>	<i>Größe</i>
1	Leipzig	320	Katharinenstraße 13 Gebäude- und Freifläche	503 m ²

• Erste Abteilung: Eigentümer

Wird zur Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht wiedergegeben.

• Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (öffentliches Gehrecht) für [...]; gemäß Bewilligung vom 09.07.2014 (Notar [...], UR-Nr. 1141/2014); eingetragen am 03.09.2014 und hierher übertragen am 20.01.2017.
- lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieanlagen- nebst Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Betretungsrecht und eingeschränktes Bezugsverbot) für [...]; gemäß Bewilligung vom 23.09.2019 (UR-Nr. 433/2019; Notar [...]); eingetragen am 18.10.2019.
- lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 277/24); eingetragen am 17.02.2025.

• 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. nicht festgestellt

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Rechte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.3 Lasten/ Beschränkungen, nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte

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

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

- Abt. II/1: öffentliches Gehrecht: separat zu beurteilender Werteinfluss
- Abt. II/3: Energieanlagenrecht etc.: separat zu beurteilender Werteinfluss
- Abt. II/4: Zwangsversteigerungsvermerk: ohne Werteinfluss

• nicht im Grundbuch verzeichnete dingliche Berechtigte

- wurden nicht bekannt bzw. nicht festgestellt

2.4 Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft der zuständigen Fachbehörde liegen keine Baulasteneintragungen vor.

2.5 Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

- vollständig innerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (hier: gemischte Baufläche (Kerngebiet nach § 7 BauNVO möglich))
- im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45.6 „Stadtzentrum“ mit den folgenden maßgeblichen Festsetzungen:
 - Das Grundstück liegt im festgesetzten Kerngebiet MK 2.5.
 - 6.1: Vom ersten bis einschließlich zum vierten Vollgeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Geschäfte, Büros und Verwaltung.
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
 - Handwerksbetriebe, sofern keine Einschränkung nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.6 besteht.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter.
 - Räume für Kinderwagen und Fahrräder sind in allen Geschossen zulässig.
 - 6.2: Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden.
 - 6.3: Oberhalb des vierten Vollgeschosses sind nur Wohnungen allgemein zulässig. Dies gilt nicht für Hotelgebäude.
 - 6.4: Ausnahmsweise können die nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 nur im ersten bis einschließlich vierten Vollgeschoss zulässigen Nutzungen auch oberhalb des vierten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass
 - die Geschossfläche, die dadurch oberhalb des vierten Vollgeschosses nicht für Wohnzwecke genutzt wird, zusätzlich auf demselben oder einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Wohnzwecke genutzt wird und
 - die betreffende Wohnnutzung durch Baulast gesichert wird.
 - 6.5: Wohnungen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.4 zum Ersatz von Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses oder gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.4 zum Ersatz von Wohnungen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.3 errichtet werden, sind auch vom zweiten bis zum vierten Vollgeschoss zulässig.

- 6.6: Unzulässig sind:
 - Einrichtungen mit überwiegend sexgewerblichem Charakter (z. B. Sex-Shops, Peep-shows, Bordellbetriebe, Unterkünfte für Prostituierte und Striptease-Lokale);
 - Spiel- und Automatenhallen aller Art;
 - Wettbüros;
 - oberirdische Parkhäuser, Garagen und Großgaragen sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen;
 - Tankstellen;
 - Räume für freie Berufe sowie für das Beherbergungsgewerbe, Boardinghouses und Ferienwohnungen, in den nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6.3, 6.4 oder 6.5 für Wohnungen verwendeten oder zu verwendenden Geschossflächen.Bestandskräftig genehmigte Spielkasinos und Spielbanken bleiben zulässig, sie dürfen erneuert werden.
- Der Durchgang im EG des Geschäftshauses im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke ist in der Planzeichnung bzw. der Begründung zum Bebauungsplan als „Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche (Blockdurchgänge und Arkaden)“ dargestellt.
- im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Leipzig-Innenstadt“ und der Gestaltungssatzung für das Leipziger Stadtzentrum (historische Altstadt)
- die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Grundstücksbereich nach § 30 Abs. 3 i. V. m. §§ 34 und 172 BauGB und den Festsetzungen der Gestaltungssatzung
- das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes, einer städtebaulichen Entwicklungs- oder anderen planungsrechtlich relevanten Satzung sowie nicht innerhalb eines Bodenordnungsverfahrens, eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und eines Trinkwasserschutzgebietes bzw. Heilquellenschutzgebietes
- das Geschäftshaus ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Kurzcharakteristik gemäß Denkmaldokument: „Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung, mit Hofgebäuden; reiche Naturstein-Putz-Fassade in neugotischen und renaissancistischen Formen, Mittenbetonung durch flache Vorlage mit Erker und gestuftem Zwerchgiebel, Architekt [...], Durchgang zur Hainstraße, ortsentwicklungsgeschichtlich und baugeschichtlich von Bedeutung“), an dessen denkmalgerechter Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht
- Berührung naturschutzrechtlicher Belange² allenfalls aufgrund der ortsüblichen Lage in den Geltungsbereichen einer Baumschutzsatzung und einer Begrünungssatzung

2.6 Bauordnungsrecht

Gemäß Auskünften der zuständigen Fachbehörden und eigener Beurteilung:

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des tatsächlichen Gebäudebestandes zum WST kann ausschließlich durch die zuständige Baubehörde erfolgen.

Gemäß Auskunft des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig ergeben sich Beschränkungen der Bebaubarkeit insbesondere aus den Vorschriften des Bauplanungsrechtes (Bebauungsplan Nr. 45.6 „Nutzungsarten im Stadtzentrum“), den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Sächsische Bauordnung, Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung, Gestaltungssatzung „Leipziger Stadtzentrum (historische Altstadt)“), den erhaltungs-

² Vgl. z.B. Freistaat Sachsen mit der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.03.2026):
<https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

rechtlichen Vorgaben aus der städtebaulichen Erhaltungssatzung „Leipziger Innenstadt“) und den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (Sächs-DSchG) u. a. (vgl. auch Ziffer 2.5).

Den Gläubigern liegen keine grundstücksbezogenen Bauakten vor.

Von der Grundstückseigentümerin wurden verschiedene Bauunterlagen zur Verfügung gestellt; insbesondere:

- Baubeschreibung für eine geplante Sanierung als Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 2014
- Planzeichnungen zu einer Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.06.2014 (AZ: 63.22-AB/2014-001-ES)
- Grundrisszeichnungen für das Geschäftshaus aus 03/2016
- undatierte Flächenaufstellungen
- Baugenehmigung zur „Umnutzung, Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Geschäftshauses zu einem Hostel mit 120 Gastbetten und einer Gewerbeeinheit für Verkauf“ vom 01.06.2017 (AZ: 63-2016-000088-SB-63.22-ATH) mit Flächenaufstellung, Planzeichnungen mit Genehmigungsvermerken vom 01.06.2017 und vom 11.12.2019 sowie Denkmalschutzrechtliche Abnahme vom 16.04.2020 (AZ: 63-2019-013887-SN-63.50-UBA)

Die zugehörigen Bauakten bei den Sachgebieten Bauaktenarchiv und Werbeanlagen der Stadt Leipzig wurden eingesehen, wobei Unterlagen insbesondere zu den folgenden Bauvorhaben festgestellt wurden:

- zum Neubau des Geschäftshauses (noch als Wohn- und Geschäftshaus) aus dem Jahr 1895
- zu Umbaumaßnahmen am Geschäftshaus aus den Jahren 1906, 1911, 1934 und 1936
- zu Instandsetzungsmaßnahmen am Geschäftshaus aus dem Jahr 1961
- zu „EG Vorderhaus: Einbau einer internen Treppe zum 1. OG; EG Straßenseite: Änderung der Fensterleibung“ mit Baugenehmigung vom 08.04.2004 (AZ: 63.11-VV/2004-007-PK)
- zu „Umbau und Sanierung“ des Geschäftshauses aus dem Jahr 2013 (AZ: 63.22-VV/2013-020-PK)
- zu „Umnutzung, Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Geschäftshauses zu einem Hostel mit 120 Gastbetten und einer Gewerbeeinheit für Verkauf“ mit Baugenehmigung vom 01.06.2017 und Nachtrag vom 11.12.2019 (AZ: 63-2016-000088-SB-63.22-ATH) sowie Baubeginnsanzeige zum 20.08.2018, Anzeige der Aufnahme der Teil-Nutzung zum 12.12.2019 und Denkmalschutzrechtliche Abnahme vom 16.04.2020 (AZ: 63-2019-013887-SN-63.50-UBA)
- zur „Anbringung von Werbeanlagen“ mit Baugenehmigung vom 07.09.2021 (AZ: 63.2021-008790-VV-63.20-IPA)

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten wird für die Wertermittlung die formelle und materielle Legalität des Gebäudebestandes unterstellt, da beim zuständigen Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig zum 27.10.2025 keine baubehördlichen Vorgänge anhängig sind, die bislang nicht abgeschlossen bzw. archiviert worden sind. Dementsprechend bestehen derzeit auch keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und/oder Auflagen, die m. E. augenscheinlich auch nicht zu erwarten sind.

2.7 Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Gemäß vorliegenden Unterlagen aus den Bauakten, Auskünften der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

- ortsüblich erschlossen gemäß BauGB durch die Anliegerstraße „Katharinenstraße“ (östlich angrenzend) sowie einem Durchgang zwischen „Katharinenstraße“ und „Hainstraße“ (südlich angrenzend), der gemäß Bebauungsplan als sog. Blockdurchgang gesichert werden soll (vgl. auch Ziffer 2.5)
- Anliegerstraße: „Katharinenstraße“ als Zufahrt zum Marktplatz mit Schwarzdecke befestigt, beidseitig Gehwege mit Befestigungen aus Betonpflaster bzw. Granitplatten, Straßenbeleuchtung; Durchgang gefliest bzw. mit Betongehwegplatten und Granitpflaster befestigt, Beleuchtung
- Versorgung: Elektroenergie, Erdgas, Fernwärme, Trinkwasser, Telekommunikation
- Entsorgung: Schmutzwasser, Fäkalien und Regenwasser in das Netz der öffentlichen Kanalisation

2.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

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

2.9 Entwicklungszustand

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

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

Gemäß vorliegender Auskunft der zuständigen Fachbehörde und eigener Beurteilung:

- das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert, so dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Amtes für Umweltschutz davon auszugehen ist, dass altlastverdächtige Flächen nicht vorliegen
- diesseits augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen

Daher ist für die Wertermittlung von einem unbelasteten Zustand des Grund und Bodens bzw. von Altlastenfreiheit auszugehen, wofür ohne weitergehende Untersuchung, die jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages ist, keine Gewähr übernommen werden kann.

2.11 Mieter/Pächter/Nutzer

Gemäß Auskünften der Grundstückseigentümerin mit Vorlage der Mietverträge:

• Gewerbeeinheit für Verkauf

- im Erdgeschoss des Geschäftshauses (Mietfläche ca. 253 m²), ausschließlich zum Zwecke der Nutzung als Einzelhandelsverkaufsfläche inkl. Büro und Lager für die Branche „Juwelier“ vermietet, mit Mietzeit von 5 Jahren bis zum 30.06.2026 und Verlängerungsoption für einen weiteren Zeitraum von 2-mal 5 Jahren

• Gewerbeeinheit für Hotel/Hostel

- im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1.-4. Obergeschoss, Dachgeschoss und Dachterrasse des Geschäftshauses (Mietfläche ca. 1.769 m²), ausschließlich zum Zwecke des Betriebs eines Beherbergungsbetriebs vermietet, mit Mietzeit von 10 Jahren bis zum 30.11.2029 und Verlängerungsoption für einen weiteren Zeitraum von 2-mal 5 Jahren

2.12 Grundstücksverwaltung

Durch die Grundstückseigentümerin wurde dahingehend keine Auskunft verteilt.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Lagebeurteilung

- Bundesland: Sachsen
- Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig
- Stadt/ Gemeinde: Stadt Leipzig
- Einwohner: ca. 633.000; für die Stadt bis 2040 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung³ auf ca. 638.000 Einwohner (untere Berechnungsvariante) bzw. auf ca. 672.000 Einwohner (obere Berechnungsvariante)
- Arbeitslosenquote: in 09/2025: in der Stadt Leipzig 8,6 %, in den angrenzenden Landkreisen Leipzig 6,0 % sowie Nordsachsen 6,9 %, im Bundesland Sachsen 6,9 % und im Bundesgebiet 6,3 %⁴
- Kaufkraft: pro Kopf im Jahr 2025: in der Stadt Leipzig 26.953 € (Index 88,2), in den angrenzenden Landkreisen Leipzig 29.273 € (Index 95,8) sowie Nordsachsen 27.851 € (Index 91,2), im Bundesland Sachsen 27.734 € (Index 90,8) und im Bundesgebiet 30.555 € (Index 100,0)⁵

³ Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.03.2026): <https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/bevoelkerungsvorausberechnung.html>

⁴ Vgl. Bundesagentur für Arbeit im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.03.2026): <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Statistiken-nach-Regionen-Nav.html>

⁵ Vgl. Michael Bauer Research GmbH im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.03.2026): <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

- Lage: westliche Landesgrenze des Freistaates Sachsen; ca. 180 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin und ca. 110 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden
- Verkehrslage: Bundesautobahnen A9, A14 und A38 als Autobahnring um das Stadtgebiet; Vielzahl von Bundesstraßen im Stadtgebiet verlaufend
- Bahnanschluss: Hauptbahnhof Leipzig mit Straßenbahnhaltestelle am nördlichen Zentrumsrand (ca. 700 m nordöstlich des Grundstücks); weitere Regionalbahnhöfe im Stadtgebiet (z. B. Regionalbahnhof Leipzig-Markt ca. 150 km südlich des Grundstückes)
- Flughafen: Verkehrsflughafen Leipzig/Halle (ca. 20 km vom Stadtzentrum)
- Hafen: Industrielhäfen 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, in zentraler Lage des Stadtzentrums im Ortsteil Zentrum des Stadtbezirkes Mitte von Leipzig belegen; Anbindung an den ÖPNV (Stadtbusse, Straßenbahn, Regionalbahn, Fernbahn) und die örtlichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung
- Begrünung: als Lage im Stadtzentrum keine Begrünung im direkten Grundstücksbereich, jedoch mehrere fußläufig erreichbare öffentliche Grünflächen im Bereich des Innenstadtrings und jenseits des Marktplatzes (ab ca. 300 m)
- Nachbarbebauung: bis zu sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, als sanierte bzw. instand gehaltene Altbauten in geschlossener Bauweise; auch öffentliche Gebäude (z. B. Kultureinrichtungen)
- Wettbewerber: im direkten und weiteren Umfeld (inkl. äußerer Rand des Innenstadtrings) eine Vielzahl von Einzelhandels- und Beherbergungsbetrieben unterschiedlicher Warensortimente des Einzelhandels (Einkaufsstraße bzw. Fußgängerzone) bzw. unterschiedlicher Betriebsarten und Standards des Beherbergungsgewerbes; gemäß Statistischem Landesamt⁶ waren im Jahr 2025 in der Stadt Leipzig 134 (2024: 135), im Landkreis Leipzig 92 (2024: 94) und im Landkreis Nordsachsen 81 (2024: 81) Beherbergungsstätten mit mindestens zehn Betten sowie Campingplätze mit mindestens zehn Stellplätzen geöffnet, wobei in Beherbergungsstätten mit mindestens zehn Betten im Jahr 2025 Bettenauslastungen in der Stadt Leipzig von 45,4 % (2024: 46,3 %), im Landkreis Leipzig 39,4 % (2024: 39,4 %) und im Landkreis Nordsachsen 40,7 % (2024: 45,2 %) zu verzeichnen waren
- Kfz-Stellplätze: im Grundstücksbereich keine entlang der Anliegerstraße und keine auf dem nicht befahrbaren Grundstück; mehrere öffentliche Hoch- und Tiefgaragen in fußläufiger Entfernung (ab ca. 200 m)

⁶ Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.03.2026): <https://www.statistik.sachsen.de/html/gastgewerbe-tourismus.html>

- Leerstand: für Gewerbe- und Wohnnutzungen augenscheinlich kein maßgeblicher Leerstand in der Umgebung
- Hochwasser: nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet belegen und keine über das ortsübliche hinausgehende Hochwassergefährdung bzw. Starkregengefahr⁷
- Immissionen: dem Vernehmen nach, keine störenden Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung; ausgehend von Ausbaugrad und Anbindung sowie der gewerblichen Grundstücksnutzung (vgl. Ziffer 3.3) sind aus der Anliegerstraße sowie dem Durchgang keine erhöhten bzw. störenden Verkehrsimmissionen zu erwarten; gemäß Lärmkartierungen keine ungewöhnlichen Immissionen aus Straßen- und Straßenbahnverkehr, dem Flughafen Leipzig-Halle⁸ sowie aus Eisenbahnverkehr⁹
- aktuelle Lage: gemäß aktuellem Leipziger Mietspiegel Kerngebietslage¹⁰ und Einschätzung als sog. 1a-Geschäftslage, d. h. im Geschäftskern/Zentrumsgebiet mit sehr hoher Passantenfrequenz
- Prognose: Gesamtwirtschaft: „Im Jahr 2025 dürfte die Wirtschaft in Ostdeutschland wie in Deutschland insgesamt kaum mehr als stagnieren. Im kommenden Jahr stimulieren finanzpolitische Impulse die Konjunktur. Deren Effekte dürften allerdings etwas schwächer ausfallen als in Deutschland insgesamt. Das Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) rechnet damit, dass die Expansionsrate der ostdeutschen Wirtschaft für das Jahr 2025 mit 0,3% leicht höher liegt als in Deutschland insgesamt (0,2%). In den beiden Folgejahren wird sie auf 1,1% respektive 1,2% anziehen, etwas weniger deutlich als im Westen.“;¹¹ bzw. „Die gewerbliche Wirtschaft im IHK-Bezirk Leipzig kann zum Jahresbeginn 2026 mit ihrer geschäftlichen Situation nicht zufrieden sein. Gegenüber der vorherigen Umfrage haben sich die aktuellen Befragungsergebnisse kaum verändert. Die Lage bleibt für einen Großteil der 518 an der Umfrage teilgenommenen Unternehmen angespannt und die Geschäftserwartungen lassen auch in den kommenden Monaten kaum Besserung erwarten. Der IHK-Geschäftsklima-Index stagniert weiter bei 105 Punkten.“¹²

⁷ Vgl. z.B. Freistaat Sachsen mit der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.03.2026):

<https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁸ Vgl. z.B. Freistaat Sachsen mit der Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.03.2026):

<https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁹ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.03.2026):

<https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>

¹⁰ Vgl. Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.03.2026):

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/wohnen/mietspiegel/>

¹¹ Vgl. Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.03.2026):

<https://www.iwh-halle.de/presse/pressemitteilungen/>

¹² Vgl. Konjunkturreport zum Jahresbeginn der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.03.2026):

<https://www.leipzig.ihk.de/infos-fuer-unternehmen/themen/wirtschaft-regionales/konjunkturstatistik-wirtschaftsstatistik/konjunktur-standort-und-strukturberichte/die-konjunkturelle-entwicklung-im-ihk-bezirk-leipzig/konjunkturreport-ihk-zu-leipzig/#accordionsection-38617>

nach Branchen:¹³ Einzelhandel: „Im Einzelhandel hat sich die Lage im Zuge des wichtigen Jahresendgeschäftes deutlich verbessert. Damit wurde der kräftige Rückgang im Herbst 2025 wieder wettgemacht. Insbesondere der Anteil der Unternehmen mit einer schlechten Lageeinschätzung hat sich von 36 auf 21 Prozent deutlich reduziert. Da jeder vierte Einzelhändler eine gute Lage meldet, klettert auch der Saldo mit 4 Punkten wieder in den positiven Bereich. Die Umsatzentwicklung war zwar ebenfalls besser als im Herbst, dennoch bleibt hier der Saldo negativ (-10 Punkte). Auch bei der Ertragsentwicklung sieht das Bild weniger zufriedenstellend aus. 55 Prozent melden eine Verschlechterung ihrer Ertragslage. Die Geschäftsaussichten der Einzelhändler hellen sich ebenfalls wieder etwas auf. Vor allem der Anteil der Optimisten kann von 16 auf 24 Prozent zulegen. Mit einer Differenz von -5 Punkten nähert sich der Saldo ganz allmählich wieder der Nulllinie und ist damit deutlich besser als vor einem Jahr (-27 Punkte). Auch ihre Umsatzerwartungen haben die Unternehmen nach oben korrigiert. Immerhin 38 Prozent rechnen nun mit Umsatzzuwachsen, der Saldo steigt von 0 auf 16 Punkte. Ein wichtiger Grund dürfte in der starken Erhöhung des Mindestlohnes zum Jahresbeginn 2026 liegen. Dadurch erhoffen sich viele Unternehmen entsprechend positive Auswirkungen auf den privaten Konsum.“; Gast-/ Tourismugewerbe: „Im Gast- und Tourismugewerbe hat sich die schwierige Situation in den vergangenen Monaten nicht verbessert. Vielmehr schätzen die Unternehmen ihre Lage schlechter ein als im Herbst 2025 und sogar deutlich schlechter als vor einem Jahr. Nur noch jeder fünfte Betrieb meldet eine gute, aber 37 Prozent eine schlechte Lage. Der Lagesaldo fällt auf -17 Punkte und damit auf den schlechtesten Wert seit dem Frühjahr 2022. Umsatzrückgänge in 54 Prozent der Firmen und sinkende Übernachtungszahlen einerseits sowie steigende Arbeits- und Energiekosten andererseits führten in zwei Drittel der Betriebe zu sinkenden Erträgen. Für die kommenden Monate rechnen die Unternehmen mit keiner Verbesserung. Die Stimmung bleibt überwiegend pessimistisch. Der Prognosesaldo stagniert bei -17 Punkten. Somit rechnen viele Unternehmen mit einem ausgesprochen schwierigen Geschäftsjahr. Im Gegensatz zum Einzelhandel rechnen die Tourismusbetriebe nicht mit einer stärkeren Nachfrage der privaten Verbraucher. Die Umsatzerwartungen bleiben mit -9 Punkten negativ. Selbst die Mehrwertsteuersenkung auf Speisen zu Jahresbeginn 2026 verschafft den Unternehmen kaum Spielraum. Zu hoch ist für viele Betriebe der Kostendruck, insbesondere bei den Lohnkosten. Die Folge sind sinkende Personalplanungen in jedem vierten Unternehmen.“

¹³ Vgl. Konjunkturreport zum Jahresbeginn der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 03.03.2026):
<https://www.leipzig.ihk.de/infos-fuer-unternehmen/themen/wirtschaft-regionales/konjunkturstatistik-wirtschaftsstatistik/konjunktur-standort-und-strukturberichte/die-konjunkturelle-entwicklung-im-ihk-bezirk-leipzig/konjunkturreport-ihk-zu-leipzig/#accordionsection-38617>

Immobilienmarkt: in den Jahren bis einschließlich 2022 war ein kontinuierlicher Preisanstieg auf den örtlichen Teilmärkten für alle Immobilienarten zu verzeichnen;¹⁴ aktuell wird insgesamt eine stagnierende bis nur noch leicht steigende Preisentwicklung, insbesondere auch für rein gewerblich genutzte Immobilien prognostiziert

3.2 Beschaffenheit

- Grundstück noch hinreichend regelmäßig geschnitten (vgl. Anlage)
- durchschnittliche Grundstücksabmessungen ca. 15 m x 34 m
- augenscheinlich keine nennenswerten grundstücksbezogenen Höhenunterschiede
- ortsunübliche Besonderheiten bzgl. Baugrund- und Grundwasserverhältnissen wurden nicht bekannt

3.3 Art der baulichen Nutzung

- Geschäftshaus
- Außen- und sonstige Anlagen

Entsprechend der Aufteilung und tatsächlichen Nutzung zum WST, ist für das Grundstück ausgehend von der vorhandenen Bebauung, der örtlichen Nachfragesituation und den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Ziffer 2.5), eine rein gewerbliche Grundstücksnutzung mit zwei Gewerbeeinheiten für Einzelhandel bzw. für einen Beherbergungsbetrieb (Hotel garni mit Teilbereichen als Hostel), als üblich anzusehen und demzufolge für die Wertermittlung zu unterstellen.

In Ansehung der örtlichen Nachfragesituation und der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten wäre die verbindliche Unterstellung hiervon abweichender zukünftiger Nutzungen (z. B. Wohnzwecke, bürogewerbliche Zwecke, Restaurant, Café) rein spekulativ. Insbesondere auch, da hierfür erhebliche investive Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand erforderlich wären.

Darüber hinaus kann eine abschließende Prüfung der zukünftig zulässigen Nutzungsumfänge und -arten ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines konkreten Bauantrages bzw. einer Bauvoranfrage erfolgen. Für die Beantragung eines Bauantrages/ einer Bauvoranfrage sind jedoch grundsätzlich konkrete Konzepte hinsichtlich einer zukünftigen Grundstücks-/ Gebäudenutzung erforderlich, deren Erarbeitung nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Grundstückswertermittlung fällt. Demnach erfolgt die Wertermittlung anhand der zum WST vorhandenen Betriebsarten und der vorgefundenen Betriebsstandards.

Rein vorsorglich wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aus den alternativen Betrachtungsweisen unterschiedlicher Nutzungsarten noch keine maßgeblich abweichenden Wertermittlungsergebnisse zu erwarten sind.

¹⁴ Vgl. Grundstückmarktberichte der Stadt Leipzig sowie der Landkreise Leipzig und Nordsachsen

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Die überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl des Geschäftshauses erfolgt gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV; Flächenansätze gemäß der auf Plausibilität geprüften Flächenaufstellungen aus der Bauakte zu „Umnutzung, Umbau und Sanierung...“ (vgl. Ziffer 2.6), wobei für das 3. Obergeschoss ein identischer Ansatz, wie für das 4. Obergeschoss gewählt wird, da diese beiden Geschosse augenscheinlich deckungsgleich sind:

- Geschossfläche im Kellergeschoss: bleibt modellkonform unberücksichtigt	-----
- Geschossfläche im Erdgeschoss: 100 % x 471 m ²	+ 471 m ²
- Geschossfläche im 1. Obergeschoss: 100 % x 448 m ²	+ 448 m ²
- Geschossfläche im 2. Obergeschoss: 100 % x 425 m ²	+ 425 m ²
- Geschossfläche im 3. Obergeschoss: 100 % x 373 m ²	+ 373 m ²
- Geschossfläche im 4. Obergeschoss: 100 % x 373 m ²	+ 373 m ²
- Geschossfläche im Dachgeschoss: 75 % x 367 m ²	+ 275 m ²
- überschlägig ermittelte wertrelevante Geschossfläche:	= 2.365 m ²
- Grundstücksgröße (vgl. Ziffer 2.1):	/ 503 m ²
- wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	≈ 4,70

4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Beschreibungen erfolgen ausschließlich mit den prägendsten Merkmalen und nach visuellem Eindruck i. V. m. vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften, sowie ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Geschäftshaus

4.1.1 Baubeschreibung

- Objekttyp: als Mittelhaus einer geschlossenen Bebauung beidseitig angebaut errichtet; Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschosse, voll ausgebauten Dachgeschoss (teilweise mit Spitzboden)
- Baujahr: um 1895 errichtet, mit umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungen um 2019 (Sanierung, inkl. Umnutzung zu Hotel/Hostel)
- Gründung: vermutlich Streifenfundamente
- Außenwände: Mauerwerk, Fassade verputzt und gestrichen, teilweise auch mit Zierelementen aus Naturstein; Sockel mit Putz- und Natursteinbelägen
- Innenwände: Mauerwerk, z. T. auch Trockenbau bzw. Vorsatzschalen, verputzt/ gespachtelt und gestrichen; Nassbereiche mit Fliesenbelägen; im KG auch Profilblechwände
- Geschossdecken: über KG gemauertes Kappengewölbe, sonst Holzbalkendecken; Unterseiten beplankt bzw. abgehängt, verputzt/ gespachtelt und gestrichen
- Fußböden: Fußböden mit Estrich und vermutlich Fußbodenplatten; im KG überwiegend unbelegt, sonst mit Fliesen- und Holzparkettbelägen; Durchgang im EG mit Fliesenbelag

- **Dach:** Vorderhaus als Satteldach mit Zwerchhäusern, Walmdachgauben und Dachhaut aus Dachsteinen bzw. Blech; Hinterhaus mit sog. Berliner Dach mit Walmdachgauben sowie Dachhaut aus Dachsteinen (Unterdach) bzw. Dachterrasse/ Kiesbelag (Oberdach), Verbinder zwischen Vorderhaus und Hinterhaus als Flachdach mit Kiesbelag; vermutlich gedämmte Holzkonstruktionen; eingebundene Blechdachentwässerung
- **Treppen:** massive Kellertreppen mit Fliesenbelägen und z. T. Stahlrohrhandläufen; Geschosstreppe im Vorderhaus als Stahltreppe mit Holztrittstufen und schmiedeeisernem Geländer; Geschosstreppe im Hinterhaus als Natursteintreppe mit Stahlrohrhandlauf und zur Dachterrasse als Stahltreppe mit Stahlgittertrittstufen und schmiedeeisernem Geländer; 2. Rettungsweg im Hinterhaus als Stahltreppe mit Stahlgittertrittstufen und schmiedeeisernem Geländer; Zugang zum Spitzboden im Vorderhaus durch Deckenluke mit Leiter
- **Fenster:** isolierverglaste Holzfenster z. T. auch Stahlrahmenfenster, im EG Stahlrahmenschaufenster; Fensterbänke außen aus Naturstein bzw. Blech und innen aus Holz
- **Türen:** Durchgang von der „Katharinenstraße“ mit zweiflügligem schmiedeeisernem Tor; Hauseingänge zum EG mit Holz- und Aluminiumtüren (z. T. isolierverglast); Innentüren als Holztüren (z. T. teilverglast), Aluminiumtüren (isolierverglast), Blechtüren bzw. Kunststofffurniertüren; im KG Profilblech- und Blechtüren
- **Sanitärausstattung:** Gewerbeeinheit für Verkauf im EG mit zwei Toiletten für Kunden und Mitarbeitende, jeweils mit fliesenbelegtem Fußboden, teilhoch gefliesten Wänden, WC und Handwaschbecken; Hotel/Hostel mit zwei Waschräumen im KG, jeweils mit fliesenbelegtem Fußboden, Ausguss bzw. Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie in den OG mit Bädern und Toiletten für Gäste und Mitarbeitende jeweils mit fliesenbelegtem Fußboden, teilweise gefliesten Wänden, Dusche (nur Bäder), WC und Handwaschbecken
- **Küchenausstattung:** Gewerbeeinheit für Verkauf im EG mit Coffee-Bar für Kunden und Teeküche für Mitarbeitende, jeweils mit fliesenbelegtem Fußboden, Bekochung mit Elektroenergie; Hotel/Hostel mit Gemeinschaftsküche und Coffee-Bar im 1. OG, jeweils mit parkettbelegtem Fußboden, Bekochung mit Elektroenergie
- **Beheizung/ WW:** im Haustechnikraum im KG des Vorderhauses Fernwärmezentralheizung (Übergabestation in Dritteigentum; vgl. Ziffer 10), mit Warmwasserbereitung (vereinzelt auch Elektrodurchlauferhitzer an den Zapfstellen) und Wärmeabgabe über Konvektorheizkörper mit Thermostatventilen bzw. Warmluftheizung
- **Installation:** überwiegend unter Putz, im KG auf Putz; augenscheinlich ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen; Rauchwarnmelder; für das Gesamtgebäude Lüftungsanlage mit Maschinenraum im KG des Hinterhauses; im KG Fettabscheider für das Hotel/Hostel; Klimaanlage für das 5. OG mit dachmontierten Außengeräten
- **Aufzüge:** im Vorderhaus und im Hinterhaus jeweils ein Aufzug vom KG bis zum 5. OG

- Terrassen: Terrasse im 1. OG mit Fußbodenbelag aus Kunststeinplatten und schmiedeeisernem Geländer; Dachterrasse im Hinterhaus mit Fußbodenbelag aus Kunststeinplatten und Mauerwerksbrüstung
- Dämmstandard: angabegemäß liegt kein Energieausweis vor, aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes besteht auch keine Pflicht zur Vorlage; ausgehend vom eingeschätzten Baujahr i. V. m. den erfolgten Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen ist insgesamt ein durchschnittlicher Energiebedarf bzw. Wärmedämmstandard anzunehmen; inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für das Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden
- Besonderheiten: keine besonderen Bauteile, Einrichtungen oder sonst. Vorrichtungen

4.1.2 Aufteilung, Zuschnitt, Raum-/Mietflächen, Kapazität, Barrierefreiheit, Ausstattung

- Aufteilung: gemeinschaftlich zu nutzende Bereiche im gesamten Geschäftshaus (insbesondere Verkehrsflächen und Technikflächen); eine Gewerbeeinheit für Verkauf im Erdgeschoss, bestehend aus einem Geschäftsraum mit Coffee-Bar, zwei Toiletten für Kunden und Mitarbeitende, Teeküche für Mitarbeitende und Flur, sowie einem Müllraum im Kellergeschoss; eine Gewerbeeinheit für Hotel/Hostel im Kellergeschoss (insbesondere Lagerflächen, Waschräume (auch für Gäste), Müllraum, Werkstatt), Erdgeschoss (Eingangsbereich im Hinterhaus), im 1. Obergeschoss (insbesondere Rezeption, Coffee-Bar, Lobby, Gästetoiletten, Gemeinschaftsküche, Frühstücksraum, Büros, Teeküche und Sanitärräume für Mitarbeitende sowie Lagerraum), im 2.-4. Obergeschoss und Dachgeschoss (insbesondere Gästezimmer mit Bädern sowie Gästetoiletten und Gästebäder außerhalb der Zimmer) und Dachterrasse (Hinterhaus)
- Zuschnitt: Gebäudezugänge im Erdgeschoss von der Anliegerstraße (in die Gewerbeeinheit für Verkauf) und vom Durchgang (in das Treppenhaus im Vorderhaus und in den Eingangsbereich Hotel/Hostel mit anschließendem Treppenhaus im Hinterhaus und 2. Rettungsweg (Treppe) im Hinterhaus); von den Treppenhäusern (inkl. einem Aufzug je Treppenhaus) sind das Kellergeschoss sowie die Obergeschosse, das Dachgeschoss und die Dachterrasse (insbesondere mit der Gewerbeeinheit für Hotel/Hostel) zu erreichen;
Beurteilung: ausreichende Lichtdurchflutung und Belüftung; überwiegend von Fluren bzw. Vorräumen direkt zu begehende Zimmer/Räume, mithin für gewerbliche Nutzungen für Verkauf bzw. Hotel/Hostel zeitgemäßer Zuschnitt
- Netto-Raumfläche: in Anlehnung an die DIN 277/2016, gemäß der auf Plausibilität geprüften Flächenaufstellungen aus der Bauakte zu „Umnutzung, Umbau und Sanierung...“ (vgl. Ziffer 2.6; üblich gerundet):
 - Kellergeschoss: ca. 289 m² (171 m² Nutzungsfläche, 48 m² Technikfläche, 70 m² Verkehrsfläche)

-
- | | | | |
|--------------------|-----|--------------------|--|
| - Erdgeschoss: | ca. | 360 m ² | (240 m ² Nutzungsfläche, 120 m ² Verkehrsfläche) |
| - 1. Obergeschoss: | ca. | 341 m ² | (290 m ² Nutzungsfläche, 51 m ² Verkehrsfläche) |
| - 2. Obergeschoss: | ca. | 315 m ² | (237 m ² Nutzungsfläche, 78 m ² Verkehrsfläche) |
| - 3. Obergeschoss: | ca. | 276 m ² | (212 m ² Nutzungsfläche, 64 m ² Verkehrsfläche) |
| - 4. Obergeschoss: | ca. | 280 m ² | (216 m ² Nutzungsfläche, 64 m ² Verkehrsfläche) |
| - Dachgeschoss: | ca. | 268 m ² | (200 m ² Nutzungsfläche, 68 m ² Verkehrsfläche) |
| - Spitzboden: | ca. | 115 m ² | (43 m ² Nutzungsfläche (Dachterrasse), 58 m ² Technikfläche, 14 m ² Verkehrsfläche) |
-
- | | | | |
|--------------------|------------|----------------------------|--|
| NRF gesamt: | ca. | 2.244 m² | (1.609 m ² Nutzungsfläche, 106 m ² Technikfläche, 529 m ² Verkehrsfläche) |
|--------------------|------------|----------------------------|--|
-
- Mietfläche: als vermietbare Netto-Raumfläche, gemäß der auf Plausibilität geprüften Angaben in den Mietverträgen (vgl. Ziffer 2.11; üblich gerundet):
- | | | |
|------------------------------------|-----|----------------------|
| - Gewerbeeinheit für Verkauf: | ca. | 253 m ² |
| - Gewerbeeinheit für Hotel/Hostel: | ca. | 1.769 m ² |
- Mietfläche gesamt: ca. 2.022 m²**
- Gästekapazität: gemäß Bauakten sowie Angaben des Resident Managers verfügt das Hotel/Hostel über insgesamt 120 Gästebetten in 30 Zimmern (jeweils inkl. Bad: 11 Zweibett- bzw. Doppelzimmer (ca. 17-28 m²), 9 Vierbettzimmer (ca. 21-39 m²), 9 Sechsbettzimmer (ca. 25-45 m²), 1 Achtbettzimmer (ca. 44 m²))
- Barrierefreiheit: gemäß Auflage 4 der Baugenehmigung vom 01.06.2017 müssen „die dem allgemeinen Besucher- bzw. Gäste-/Kundenverkehr dienenden Bereiche des Hotels und der Gewerbeeinheit [...] weitgehend barrierefrei hergestellt werden.“; der Resident Manager der Mieterin der Gewerbeeinheit für Hotel/Hostel gab im Rahmen der Inaugenscheinnahme an, dass ein Gästezimmer rollstuhlgerichtet und zwei Zimmer barrierefrei sind (jeweils gemäß DIN 18040-2)
- Ausstattung: für eine Beherbergungsstätte mit Ladengeschäft insgesamt eine Gebäudestandardstufe von 4,0 gemäß Anlage 4, III ImmoWertV, d. h. bereits überdurchschnittlicher Standard; eine Sterneklassifizierung des Hotels/Hostels nach den Kriterien der Hotelstars Union wurde nicht bekannt
-

4.1.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

I. A. a. die DIN 277/2016 gemäß der auf Plausibilität geprüften Flächenaufstellungen aus der Bauakte zu „Umnutzung, Umbau und Sanierung...“ (vgl. Ziffer 2.6), wobei für das 3. Obergeschoss ein identischer Ansatz, wie für das 4. Obergeschoss gewählt wird, da diese beiden Geschosse augenscheinlich deckungsgleich sind:

Brutto-Grundfläche: ca. 3.024 m²

4.1.4 Bauzustand, Nutzbarkeit sowie Beschreibung und Ermittlung des Reparaturstaus

• Vorbemerkungen

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

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

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

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden (gemäß Unterlagen in der Bauakte zu „Umnutzung, Umbau und Sanierung...“ (vgl. Ziffer 2.6), erfolgte im Rahmen der Umsetzung auch eine Schwammbekämpfung im Mauerwerk nach den anerkannten Regeln der Technik). Ein Befall durch holzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

• Bauzustand/ Nutzbarkeit

- vermutlich um 1895 errichtet, mit umfangreichen Instandsetzungen und Modernisierungen um 2019 (Sanierung)
- augenscheinlich seither instand gehalten
- augenscheinlich ist eine angemessene/zeitgemäße Nutzung des Gebäudes bzw. der Gewerbeeinheiten im vorgefundenen Zustand möglich

• Beschreibung

- im KG partiell Schädigungen der Wandbeläge durch augenscheinlich eindringende/ aufsteigende Feuchtigkeit in noch nicht unüblichem Umfang (gemäß Eigentümerangaben wurde hierzu bereits ein Injektionsverfahren eingeleitet)
- in der Teeküche in der Gewerbeeinheit für Verkauf im EG (eingeschossiger Anbau) sollen nach Mieterangaben zeitweise partielle Undichtigkeiten der Dachdecke auftreten

- gemäß Eigentümerangaben wurden einzelne Maßnahmen im Rahmen der Sanierung fehlerhaft ausgeführt (Außenabdichtung im Bereich des Hauseingangs zum Treppenhaus im Vorderhaus, in zwei Bädern von Gästezimmern ist die Funktionstüchtigkeit der Hygieneverschlüsse nicht gegeben)
- in Ansehung des Bau-, Sanierungs- und Nutzungsalters sowie der gewerblichen Nutzung mit Kunden- und Gastverkehr noch durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die noch dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind

• Reparaturstau

Der Reparaturstau berücksichtigt die augenscheinlich festgestellten bzw. zu vermutenden Schäden und Mangelfolgeschäden sowie die als behebbare eingeschätzten Mängel, jeweils zur Erhaltung der Nutzbarkeit im IST-Zustand über die korrelierend in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5). Mängel, die in diesem Zusammenhang nicht behebbare bzw. nur mit unangemessenem Aufwand zu beheben sind, wurden nicht festgestellt.

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

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

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

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

I. A. a. das Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses i. V. m. der ImmoWertV:

- | | | |
|--|-----------------|--|
| - Gesamtnutzungsdauer: | 40 Jahre | (gemäß Anlage 1 ImmoWertV i. A. a. Beherbergungsstätten als grundstücksprägende Nutzungsart) |
| - Zeitpunkt der Vollsanierung: | ca. 2019 | (vgl. Ziffer 4.1.1) |
| - Zeitraum seit Vollsanierung: | ca. 6 Jahre | (= 2025 – 2019) |
| - rechnerische Restnutzungsdauer: | 34 Jahre | (= 40a – 6a) |
| - anzusetzende Restnutzungsdauer: | 34 Jahre | (eine Abweichung von der rechnerischen Restnutzungsdauer ist augenscheinlich nicht zu begründen) |

4.2 Außen- und sonstige Anlagen

• oberirdisch

- Grundstücksfreifläche im Bereich des Durchgangs vollständig mit Betongehwegplatten und Granitpflaster befestigt
- überwiegende Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauungen, lediglich die Grenze zwischen Grundstücksfreifläche und Durchgang weist keine Einfriedung auf

• unterirdisch

- die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zumindest überwiegend im Zusammenhang mit der Sanierung des Geschäftshauses um 2019
- zeitgemäßer und instand gehaltener/ bewirtschafteter sowie nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand

5 Wertermittlung

5.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB

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

5.2 Wertermittlungsgrundlagen

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

Zusätzlich werden der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte¹⁵ herausgegebene aktuelle Grundstücksmarktbericht, die Bodenrichtwertkarten sowie die weiteren veröffentlichten Daten für die Grundstückswertermittlung ausgewertet und ggf. im laufenden Text explizit aufgeführt.

5.3 Wertermittlungsverfahren

Für die Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sieht die ImmoWertV das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren vor.

¹⁵ Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 19.03.2026): <https://www.leipzig.de/leben-in-leipzig/bauen-und-wohnen/bauen/gutachterausschuss>

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

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

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

5.4 Wertermittlung im konkreten Fall

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

Das Vergleichswertverfahren ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentume hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Ausgehend von der Vielzahl hier zu berücksichtigender Vergleichskriterien¹⁶ verbunden mit der Individualität ist eine Ableitung des Vergleichswertes eines bebauten Grundstückes aus tatsächlichen Kauffällen oder aus Vergleichsfaktoren nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich, so dass auf den Versuch der Ableitung eines Vergleichswertes anhand des Vergleichswertverfahrens verzichtet wird.

Eine Eigennutzung hat für einen Erwerber aufgrund der zur Verfügung stehenden Gesamtmietfläche sowie der maßgeblichen Grundstücks- bzw. Gebäudeart (Geschäftsgrundstück mit zwei Gewerbeeinheiten (Verkauf, Hotel/Hostel) regelmäßig eine untergeordnete Bedeutung. Vielmehr ist für derartige rein gewerblich genutzte Grundstücke regelmäßig maßgebend, wie mit der vorhandenen Bebauung sowie dem Boden eine maximale Rendite erzielt werden kann, und zwar unabhängig von einer etwaigen Dritt- oder Eigennutzung, weshalb im vorliegenden Fall auf die Durchführung des Sachwertverfahrens ebenfalls noch verzichtet wird.

Der Verkehrswert wird bei einem zu dieser Nutzung bestimmten Grundstück, gemäß den Maßstäben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel auf den Ertragswert abgestellt.¹⁷

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

¹⁶ Vgl. z. B. BGH, Urteil vom 19.12.1963 - III ZR 162/63; BFH, Urteil vom 26.09.1980 - III R 21/78.

¹⁷ Z. B. Kleiber, Kleiber-digital, Teil IV, § 6, Rn. 43; im Internet unter (zuletzt abgerufen 19.03.2026): <https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>

somit mittelbar, über den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten örtlichen Bodenrichtwert:¹⁸

- Bodenrichtwertzone 71300395: **Bodenrichtwert 2.400 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025
- für ortsüblich erschlossenes baureifes Land im Kerngebiet
- bei geschlossener Bauweise und wertrelevanter Geschossflächenzahl von 5,0
- 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 Bodenrichtwert maßgeblichen Kriterien sind für die grundstücksbezogene Ableitung des Bodenwertes u. U. die nachfolgenden Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes bezüglich Lage, Zuschnitt, Zustand, Nutzung und ggf. weiterer Kriterien durch **Zu- oder Abschläge** zu berücksichtigen:

• Marktentwicklung seit Bodenrichtwertausweisung (vgl. Ziffer 3.1)

- keine Anpassung

• konkrete Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

- keine Anpassung

• Erschließungsgrad (vgl. Ziffer 2.7)

- keine Anpassung

• abgabenrechtlicher Zustand (vgl. Ziffer 2.8)

- keine Anpassung

• Entwicklungszustand (vgl. Ziffer 2.9)

- keine Anpassung

• 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

• Maß der baulichen Nutzung (vgl. Ziffer 3.4)

- **Abschlag in Höhe von 5 %** vom herangezogenen Bodenrichtwert, aufgrund des leicht unterdurchschnittlichen Maßes der baulichen Nutzung (in Anlehnung an örtliche Umrechnungskoeffizienten zur Bodenrichtwertkarte, unter Beachtung der wertrelevanten Geschossflächenzahl)

• Grundstücksgröße und Grundstücksabmessungen (vgl. Ziffern 2.1 und 3.2)

- keine Anpassung

• weitere Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffern 3.1 und 3.2)

- aufgrund ortsüblicher Immissionsbelastungen keine Anpassung
- aufgrund ortsüblicher Boden- und Grundwasserverhältnisse 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 5 %** vom örtlichen Bodenrichtwert zu begründen.

¹⁸ Vgl. Stadtplan der Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 19.03.2026):
<https://geoportal.leipzig.de/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=50786e523e1845bd9a0ae8a80c526b9d>

• Bodenwertermittlung

Flurstück	Größe	Bodenrichtwert	Anpassung	Bodenwert
320	503 m ²	2.400 €/m ²	-5 %	1.146.840 €
				<u>gerundet: ≈ 1.150.000 €</u>

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

• Ertragsverhältnisse

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

Insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen/ Beschreibungen sowie der Lage (Mikro- und Makrolage), der unterstellten Nutzung und der Größe wird eine durchschnittliche **Nettokaltmiete von 16,00 €/m² Mietfläche im Geschäftshaus** als marktüblich erzielbar angesehen und dementsprechend gewählt (Nutzungsmix durch zwei Gewerbeeinheiten (Verkauf und Hotel/Hostel) mit üblichen Haupt- und Nebenflächenanteilen, exkl. Umsatz- bzw. Mehrwertsteuer).

Zur Vermeidung von Rückschlüssen auf die tatsächlich erzielten Erträge, erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle keine detaillierte Aufschlüsselung der durchschnittlich gewählten Nettokaltmiete.

Der vorstehend durchschnittlich gewählte Mietansatz wird neben der eigenen Marktkennntnis durch regional tätige Makler und Grundstücksverwaltungen gestützt. Darüber hinaus wurden diverse Veröffentlichungen und Marktuntersuchungen zu Wohnungs- und Gewerbemieten in der Region (z. B. IVD-Immobilienpreisspiegel für die Region Sachsen/ Sachsen-Anhalt (Wohn- und Gewerbeimmobilien), Mietübersicht für Gewerberäume in der Stadt Leipzig der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, Leipziger Mietspiegel 2025-2027, Grundstücksmarktberichte) und entsprechende Angaben in der Fachliteratur¹⁹ ausgewertet.

Der tatsächlich erzielte Ertrag aus den bestehenden Mietverhältnissen (vgl. Ziffer 2.11) liegt innerhalb der üblichen Bandbreite des in Ansatz gebrachten marktüblich erzielbaren Ertrages, so dass keine gesonderte Berücksichtigung angezeigt ist.

• Ermittlung des jährlichen Rohertrages

Mietgegenstand	Gesamtmietfläche	Mietansatz	Miete monatlich	Miete jährlich
Geschäftshaus	2.022 m ²	16,00 €/m ²	32.352,00 €	388.224 €
				jährlicher Rohertrag (marktüblich gerundet): 390.000 €

¹⁹ Z. B. Kleiber im Internet in Kleiber-digital (zuletzt abgerufen 19.03.2026).

• Ansatz der Bewirtschaftungskosten

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

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

• Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten: 3,00 % des Rohertrags p.a. von 390.000 €	11.700 €
Instandhaltungskosten: 14,25 €/m ² Mietfläche p.a. bei 2.022 m ² Gesamtmietfläche +	28.814 €
Mietausfallwagnis: 4,00 % des Rohertrags p.a. von 390.000 €	+ 15.600 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt	= 56.114 €

• Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes

Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden keine Liegenschaftszinssätze für ausschließliche gewerblich genutzte Grundstücke ausgewiesen.²⁰ Es wird daher hilfsweise auch auf die Zusammenstellung bzw. Empfehlung von Liegenschaftszinssätzen in der Anlage zum aktuellen GuG-Sachverständigenkalender sowie Veröffentlichungen weiterer Gutachterausschüsse und in der einschlägigen Fachliteratur zurückgegriffen (hier für gastgewerbliche Objekte, als prägende Grundstücksnutzung):

- GuG-Sachverständigenkalender:	Hotels und Gaststätten, gesamt:	5,5 – 8,5 %
	Hotels und Gaststätten, >=4 Sterne:	5,5 – 7,5 %
	Hotels und Gaststätten, <=4 Sterne:	6,0 – 8,0 %
	Budgethotels:	6,5 – 8,0 %
- Kleiber-digital (Abruf 18.02.2026):	Hotels und Gaststätten, gesamt:	6,0 – 8,5 %
	Hotels und Gaststätten, >=4 Sterne:	4,0 – 7,5 %
	Hotels und Gaststätten, <=4 Sterne:	6,5 – 8,0 %
	Budgethotels:	7,0 – 9,0 %
- Immobilienverband IVD:	Hotels:	5,0 – 8,5 %

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

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

²⁰ Vgl. z. B. Grundstücksmarktberichte der Stadt Leipzig im Internet unter (zuletzt abgerufen 19.03.2026): <https://www.leipzig.de/leben-in-leipzig/bauen-und-wohnen/bauen/gutachterausschuss/grundstuecksmarktbericht>

Bei Würdigung der genannten Einflussfaktoren und Besonderheiten, insbesondere auch aufgrund der konkreten Grundstückslage, der Art und Größe des Wertermittlungsobjektes i. V. m. der Risikobeurteilung bezüglich Angebot und Nachfrage (auch hinsichtlich ggf. veränderter Marktverhältnisse seit Ableitung der ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze), wird ein **objekt-spezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 7,00 %** für angemessen angesehen und dementsprechend gewählt.

• abgezinster Bodenwert für das Grundstück

- anzusetzende Restnutzungsdauer (vgl. Ziffer 4.1.5)		34 Jahre
- objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (s. o.)		7,00 %
- Abzinsungsfaktor gemäß § 34 Abs. 3 ImmoWertV		0,1002
- Bodenwert für das Grundstück (vgl. Ziffer 6)	x	1.146.840 €
- abgezinster Bodenwert für das Grundstück	=	114.913 €

• zusätzliche Marktanpassung gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV

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

• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

In Ansehung der gewählten Wertermittlungsansätze ist eine gesonderte Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht zu begründen.

• Ertragswertermittlung i.A.a. Ablaufschema ImmoWertV

- jährlicher Rohertrag		390.000 €
- abzgl. Bewirtschaftungskosten	-	56.114 €
- jährlicher Reinertrag	=	333.886 €
- Kapitalisierungsfaktor gemäß § 34 Abs. 2 ImmoWertV Restnutzungsdauer 34 Jahre; objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 7,00 %	x	12,8540
- Barwert des Reinertrags	=	4.291.771 €
- zzgl. abgezinster Bodenwert für das Grundstück	+	114.913 €
- vorläufiger Ertragswert	=	4.406.684 €
- zusätzliche Marktanpassung	±	-----
- marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	4.406.684 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	-----
- Ertragswert	=	4.406.684 €
- Ertragswert (marktüblich gerundet)	≈	<u>4.400.000 €</u>

8 Verkehrswert und Plausibilitätsprüfung der ermittelten Werte

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

→ **Verkehrswert: 4.400.000 €**

Der abgeleitete Verkehrswert entspricht einem Flächenpreis von ca. 2.175 €/m² bei ca. 2.022 m² Gesamtmietfläche im Geschäftshaus bzw. dem ca. 11,3-fachen des jährlichen Rohertrages von 390.000 €, was unter Beachtung der objektspezifischen Gegebenheiten und insbesondere hinsichtlich der regionalen Marktsituation für angemessen erachtet wird.

Vom zuständigen und umliegenden Gutachterausschüssen erfolgten bis zum WST keine auswertbaren Veröffentlichungen bzw. Auswertungen (z. B. in Grundstücksmarktberichten) zu Kaufpreisen bzw. Marktdaten derartiger Geschäftsgrundstücke mit einem Hotel/Hostel als prägende Nutzung, die zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden können.

9 Wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen

• öffentliches Gehrecht unter Abt. II/1 des Grundbuchblattes (vgl. Ziffer 2.3)

Art: beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Inhalt: Zusätzlich zum Grundbucheintragungstext (vgl. Ziffer 2.1) ist der Bewilligung vom 09.07.2014 zu entnehmen:

Nach Vorgabe des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig ist das vorhandene historische und gewohnheitsrechtliche Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Vorderhaus (Durchgang zur Hainstraße) in geeigneter Weise rechtlich zu sichern. Dem kommt der Eigentümer wie folgt nach:

Der Eigentümer bestellt hiermit zulasten des [Wertermittlungsgrundstückes] („dienendes Grundstück“) und zugunsten [...] eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, dass die Allgemeinheit berechtigt ist, das dienende Grundstück auf dem nachstehend bezeichneten Ausübungsbereich, zum Gehen zu benutzen. Die Ausübung des Gehrechts ist auf den in der Anlage H beigefügten Lageplan grün eingezeichneten Grundstücksteil [Anm.: Durchgang im EG der südöstlichen Ecke des Geschäftshauses mit einer Fläche von ca. 29 m² (≈ 2,6 m x 11,2 m)] des dienenden Grundstücks beschränkt („Ausübungsbereich“).

Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des dienenden Grundstücks wird bewilligt und beantragt.

Werteinfluss: In Ansehung der rein gewerblichen Grundstücksnutzung, die auf Kunden bzw. Gäste abzielt i. V. m. dem Erfordernis der Mitnutzung des Durchgangs als Zugang zum Hinterhaus bzw. zur grundstücksprägenden Gewerbeeinheit für Hotel/Hostel, sind aus dem Gehrecht noch keine erhöhten bzw. störenden Einwirkungen zu erwarten. Demzufolge ist ein gesonderter **Werteinfluss** aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit **objektiv nicht zu begründen**.

• Energieanlagenrecht etc. unter Abt. II/3 des Grundbuchblattes (vgl. Ziffer 2.3)

Art: beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Inhalt: Zusätzlich zum Grundbucheintragungstext (vgl. Ziffer 2.1) ist der Bewilligung vom 23.09.2019 zu entnehmen:

Die Eigentümerin beantragt und bewilligt, an den vorgenannten Grundstücken [Anm.: Wertermittlungsgrundstück] zugunsten [...] folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen:

1. [...] ist berechtigt, auf dem dienenden Grundstück Energieanlagen, und alle dafür erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zur zentralen entgeltlichen Belieferung der auf dem genannten Grundstück vorhandenen Gebäude zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben

Die genaue Lage der Energieanlagen ergibt sich aus dem dieser Bewilligung beigegeführten Lageplan [Anm.: im Raum „Haustechnik VH“ im KG des Geschäftshauses].

2. [...] ist berechtigt, das dienende Grundstück und das darauf errichtete Gebäude jederzeit zu betreten, um die Energieanlagen und die dazugehörigen Leitungen zu errichten, zu warten, zu überwachen oder sonstige Arbeiten an ihnen vorzunehmen.

3. [...] kann die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einem Dritten überlassen.

4. Dem jeweiligen Eigentümer und den Nutzer des dienenden Grundstücks ist es verboten, auf dem dienenden Grundstück zur Versorgung des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes Anlagen zur Erzeugung von Wärme zu errichten, zu betreiben oder durch Dritte errichten oder betreiben zu lassen oder diese Nutzenergien von Dritten zu beziehen. Ausgenommen von diesem Verbot sind die im EEG-Gesetz genannten regenerativen Wärmeerzeugungsanlagen.

5. Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit und die aus ihr sich ergebenden Rechte erlöschen mit der fristgemäßen Beendigung des für die Liegenschaft bestehenden Energieliefervertrages [...].

6. Für den Eintragungstext im Grundbuch wird folgende stichwortartige Formulierung zur Beschreibung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorgeschlagen:

„Energieanlagen nebst Ver- und Entsorgungsleitungen, Betretungsrecht und eingeschränktes Bezugsverbot“

7. Der Geschäftswert der Dienstbarkeit beträgt 1.000,- €.

8. Der beglaubigende Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt und um Vollzugsmitteilung gebeten.

Ich, der unterzeichnende Grundstückseigentümer, bewillige und beantrage die Eintragung der vorstehend bestellten Rechte zugunsten [...] als beschränkte persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch.

Werteinfluss: Um eine angemessene Nutzung des Geschäftshauses zu ermöglichen, besteht das unabdingbare Erfordernis zur Versorgung des Grundstückes mit Energie. Hierbei ist es regelmäßig unmaßgeblich, ob der Energieliefervertrag auch i. V. m. der Bereitstellung von Energieanlagen i. S. eines Energieanlagenrechts (inkl. Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Betretungsrecht und eingeschränktem Bezugsverbot) erfolgt. Darüber hinaus ist das Energieanlagenrecht auf die Laufzeit des Energieliefervertrages befristet (vgl. Nr. 5 unter *Inhalt*). Angaben

zu den Vereinbarungen im Energieliefervertrag wurden durch die Grundstückseigentümerin nicht gemacht, jedoch wird unterstellt, dass hier keine ungewöhnlichen Vereinbarungen (insbesondere auch zur Laufzeit) getroffen wurden. Demzufolge ist ein gesonderter **Werteinfluss** aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit **objektiv nicht zu begründen**.

10 Zubehör, Bestandteile, Scheinbestandteile, Dritteigentum

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

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

- **Zubehör:** wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt;
Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in den vorliegenden Mietverträgen (vgl. Ziffer 2.11) vereinbart wurde:
 - Gewerbeeinheit für Verkauf:
Insbesondere die Lieferung und Montage der Teeküche/ Produktionsküche sowie der Ladenbau obliegt der Mieterin, wobei durch die Grundstückseigentümerin ergänzend mitgeteilt wurde, dass eigentümerseitig keine weiteren beweglichen Gegenstände eingebracht wurden.
 - Gewerbeeinheit für Hotel/Hostel:
Durch die Mieterin erfolgt die Ersteinrichtung und Ausstattung mit Möbeln, Einrichtungen und Einbauten (FF&E), die auch im Eigentum der Mieterin verbleiben, wobei eigentümerseitig ergänzend mitgeteilt wurde:
Alle beweglichen Gegenstände inkl. des fest eingebauten Rezeptionsbereich/ Tresens mit Raumtrennung, des Lobbyregals sowie der Gemeinschaftsküche (Gäste) und Teeküche (Personal), Mobiliar/ Gegenstände in Büros, Lagern und Servicräumen sowie alle technischen Komponenten für den operativen Hotelbetrieb und der Dekoration gehören zum Eigentum des Mieters.
Einzig die Lampen in den Zimmern und Bewegungsflächen, welche keine atmosphärische Beleuchtung darstellen (Speziallampen/ Stehlampen etc.) gehören zum Bestandteil des Gebäudes, ebenso die Waschtischunterschränke und Badezimmerspiegel in den Zimmern.
- **wesentliche Bestandteile:** alle bekannt gewordenen wesentlichen Bestandteile wurden in der Wertermittlung berücksichtigt

-
- **Scheinbestandteile:**
 - Fernwärmeübergabestation im KG (vgl. Ziffer 4.1.1 i. V. m. Ziffer 9 – *Energieanlagenrecht*)
 - weitere Scheinbestandteile wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

 - **Dritteigentum:**
 - die vorgenannte Fernwärmeübergabestation als Scheinbestandteil
 - übliches Mietereigentum (vgl. vorstehende Ausführungen zu *Zubehör*)
 - weiteres Dritteigentum wurde nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

11 Verkehrswert (Marktwert)

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

**Katharinenstraße 13
in 04109 Leipzig OT Zentrum**

**Grundbuch von Leipzig (Grundbuchamt Leipzig),
Blatt 32213, BV Nr. 1, Gemarkung Leipzig,
Flurstück 320 zur Größe von 503 m²**

**zum Wertermittlungstichtag
22.10.2025 auf**

4.400.000 €

(i. W.: viermillionenvierhunderttausend Euro) geschätzt.

Zusätzlich ermittelte Werte für das Zwangsversteigerungsgericht:

- **Werteinfluss von Lasten/ Beschränkungen** (Ziffer 9): - Abt. II/1: öffentliches Gehrecht;
ohne Werteinfluss
- Abt. II/3: Energieanlagenrecht;
ohne Werteinfluss
- **Zeitwert des Zubehörs usw.** (Ziffer 10): -----

Das Gutachten ist nur für das Zwangsversteigerungsgericht und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Ich versichere, das vorstehende Gutachten unparteiisch und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

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

Roy La Salvia

Urheberschutz

Ich beanspruche für das 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 34 Blatt Text, einer Fotodokumentation mit 2 Fotos (1 Fotoseite) und einem Auszug aus der Liegenschaftskarte (2 Seiten).

Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstattet. 2 Ausfertigungen erhält das Zwangsversteigerungsgericht, die Nachweisschrift verbleibt bei mir.

Beigezogene Unterlagen

- von der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Kreisfreie Stadt Leipzig, Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 25.09.2025
- vom Grundbuchamt Leipzig Grundbuchauszug von Leipzig Blatt 32213 vom 17.09.2025 nebst weiteren Auskünften und Unterlagen aus den Grundakten (z. B. Bewilligungen zu Abt. II/1, 3 und Eigentümern/Rechten von Nachbargrundstücken)
- vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.03.2025, Denkmalschutzauskunft vom 02.10.2025 mit im Internet abrufbarem Denkmaldokument, bauordnungsrechtliche Auskunft vom 27.10.2025
- vom Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig städtebauliche Auskunft vom 15.10.2025 mit im Internet abrufbaren weiteren Unterlagen (z. B. Bebauungsplan, Stadtentwicklungskonzept, Satzungen)
- vom Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig wasserrechtliche Auskunft vom 29.09.2025 sowie Altlastenauskunft vom 26.09.2025 nebst im Internet abrufbaren weiteren Fachinformationen (z. B. Wasserbuch)
- vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Leipzig Auskunft zu Bodenordnungsverfahren vom 25.09.2025
- vom Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung der Stadt Leipzig Auskunft zu Sanierungsverfahren vom 22.09.2025
- vom Mobilitäts- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig beitragsrechtliche Auskunft zur Straßenwidmung vom 25.09.2025 sowie beitragsrechtliche Auskunft vom 21.11.2025
- vom Bauaktenarchiv der Stadt Leipzig Auskunft zu Bauakten vom 29.09.2025 nebst Unterlagen und Angaben aus den Bauakten
- von der Grundstückseigentümerin beigebrachte Unterlagen und erteilte Auskünfte (z. B. Mietverträge, Versicherungsnachweise, Bauunterlagen, Objektbeschreibungen, Inventar)
- von den Mietervertretern erteilte Auskünfte
- vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2025 und Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 01.01.2025 sowie weitere im Internet veröffentlichte aktuelle Grundstücksmarktinformationen

Beigezogene Literatur und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Deutsche Industrienorm 277, Ausgabe 2016 (DIN 277/2016)
- im Internet (<https://login.reguvis.de/wertermittlerportal/>): Wertermittlerportal, Kleiber-digital und Immobilienbewerter-Archiv der Reguvis Fachmedien GmbH mit umfangreichen Onlineausgaben einschlägiger Fachliteratur, hier insbesondere Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Online-Version)
- Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz; 23. Auflage 2022; Verlag C.H. Beck, München
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 25. Auflage 2024; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- **auf weiteres beigezogenes Schrifttum wurde im laufenden Text verwiesen**



Foto 1: östliche Ansicht des Geschäftshauses, von der „Katharinenstraße“ aus

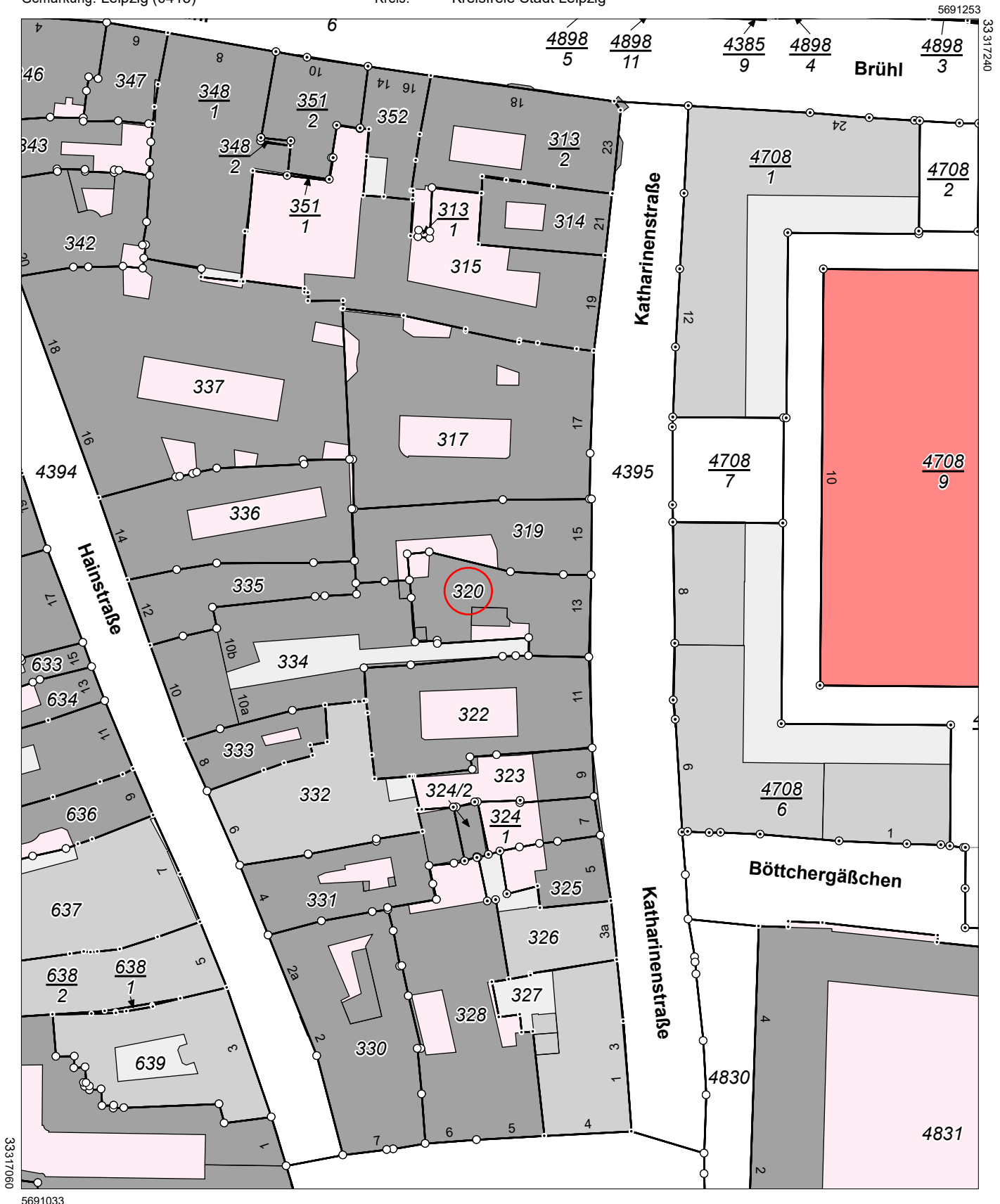


Foto 2: östliche Ansicht des Geschäftshauses, vom Durchgang zwischen „Katharinenstraße“ und „Hainstraße“ aus



Flurstück: 320
Gemarkung: Leipzig (0415)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Kreisfreie Stadt Leipzig, Burgplatz 1, 04109 Leipzig

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