



### 3-Raum-Maisonettewohnung mit TG-Stellplatz

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

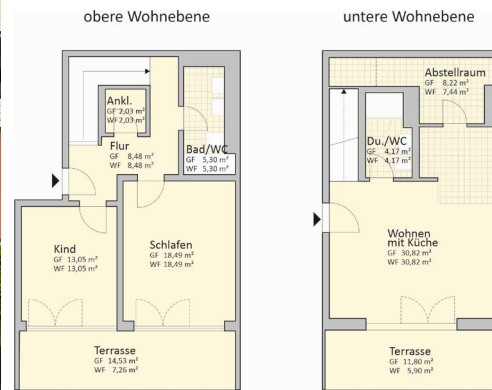
Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Versteigerungsgericht:  
**Amtsgericht Leipzig**

Wohnfläche laut Mietvertrag:  
99,43 m<sup>2</sup>

Sonstiges:  
-

Aktenzeichen:  
**485 K 38/25**

Tatsächliche Wohnfläche nach Aufmaß:  
99,09 m<sup>2</sup>

Grundbuchamt: Grundbuch von:  
Leipzig Lindenau

Vermietungsstand:  
WE + TG-Stpl. vermietet

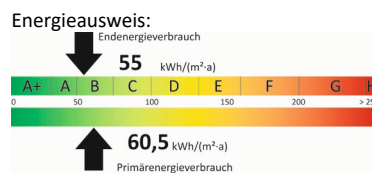
Blatt: Gemarkung:  
9709 + 9737 Lindenau

Aktuelle Nettokaltmiete:  
WE 10.380,48 €/Jahr  
TG-Stpl. 600,00 €/Jahr

Flurstück: Größe:  
836/1 3.475 m<sup>2</sup>

Objektzustand:  
normal

Postalische Anschrift:  
**Aurelienstr. 62a  
04177 Leipzig**



Vorgefundenen Gegenstände:

ohne

Miteigentumsanteil:  
28,68/1.000 + 3,61/1.000

Baulasten:  
vorhanden

Objektart:  
Eigentumswohnung + TG-Stpl.

Altlasten:  
sh. Punkt 2.4.3.1

Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:  
09.09.2025 09.09.2025

Sanierungsgebiet:  
nein

Baujahr:  
um 1911

Modernisierung:  
um 2014

Denkmalschutz:  
kein Einzeldenkmal

Gesamtverkehrswert nach §194 BauGB ohne den Wert von vorgefundenen Gegenständen und ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II:

rd. **324.000 €**



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	6
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	7
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	8
<b>2.</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>10</b>
2.1	Lage	10
2.1.1	Makrolage	10
2.1.2	Mikrolage	11
2.2	Gestalt, Form und Größe	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1	Privatrechtliche Situation	13
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	17
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	18
2.5	Flächen und Einheiten	24
2.5.1	Anzahl von Einheiten	24
2.5.2	Grundfläche und Wohnfläche der Wohnung Nr. 26	24
2.5.3	Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	25
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>26</b>
3.1	Vorbemerkung	26
3.2	Wohnanlage Aurelienstr. 62, 62a, 64, 64a, 64b	26
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	26
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	26
3.2.3	Ausführung und Ausstattung der Tiefgarage	29
3.2.4	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	30
3.2.5	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	30
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	33
<b>4.</b>	<b>Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen</b>	<b>33</b>
<b>5.</b>	<b>Nutzungsunabhängiges Gesamturteil</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>Wahl der Wertermittlungsverfahren</b>	<b>36</b>
<b>7.</b>	<b>Vergleichswert</b>	<b>37</b>
7.1	Kaufpreisauskunft	38
7.2	Eliminierung von ungeeigneten Kauffällen	39
7.3	Geeignete Kaufpreise	39
7.4	Anpassung an den Vertragszeitpunkt	40
7.5	Anpassung an die Lage	41
7.6	Anpassung an die Geschosslage	42
7.7	Anpassung an den Vermietungsstand	44
7.8	Anpassung an die Wohnungsgröße	45
7.9	Anpassung an das Sanierungsjahr	46
7.10	Anpassung an die Miethöhe	47
7.11	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$	48
7.12	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	48
7.13	Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$	51
7.14	Vorläufiger Vergleichswert	52
7.15	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	53
7.15.1	Tiefgaragenstellplatz Nr. T26 (Blatt 9737)	53
7.15.2	Baulasten	56
7.15.3	Unsicherheiten zu künftig erforderlichen Sonderumlagen	56
7.15.4	Zusammenfassung	57
7.16	Vergleichswert	57
<b>8.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>58</b>



8.1	Gesamtverkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	58	<b>Dipl.-Ing. Rico Palmer</b>
8.2	Einzelwerte	59	
8.3	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	59	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
8.3.1	Je Abt. II/2,3,4 (Betretungs- und Fahrrecht, Zaunerrichtungsverbot und Begehungsrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)	59	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
8.3.2	Je Abt. II/5,6 (Duldung der Bebauung ohne Beachtung der Grenzabstände)	60	
8.3.3	Je Abt. II/9 (Rettungswegerecht)	60	
8.3.4	Je Abt. II/10 (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht im Erschließungskorridor)	61	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
8.3.5	Je Abt. II/11 (Rettungswegerecht)	62	
8.3.6	Je Abt. II/12 (Zwangsversteigerungsvermerk)	63	
<b>9.</b>	<b>Sonstige vorgefundene Gegenstände</b>	<b>63</b>	
<b>10.</b>	<b>Datum, Stempel und Unterschrift</b>	<b>63</b>	Mitglied im Landesverband Sachsen
<b>11.</b>	<b>Ergänzende Anlagen</b>	<b>63</b>	öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
<b>12.</b>	<b>Quellenangaben und Literaturverzeichnis</b>	<b>64</b>	

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## Abkürzungsverzeichnis

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Anm.:	Anmerkung des Sachverständigen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SächsBO	Sächsische Bauordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GMB	Grundstücksmarktbericht
Flst.	Flurstück
URNr.	Urkunden-Nummer
z. T.	zum Teil
i. V. m.	in Verbindung mit
o. Ä.	oder Ähnliches
n. e.	nicht eindeutig

## Einheiten

km	Kilometer
m	Meter
cm	Zentimeter
mm	Millimeter
€	Euro
h	Stunden
min	Minuten

## Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

Laser-Distanzmessgerät Bosch GLM 150-27 C (ISO Norm 16331-1)

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 485 K 38/25

**Bewertungsobjekt:**

Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig  
Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26

**Seite**

- 4 -



## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftraggeber

*Auftraggeber:* Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Bernhard-Göring-Str. 64  
04275 Leipzig  
**AZ: 485 K 38/25**

### 1.2 Wertermittlungsobjekt

*Kurzbeschreibung:* Blatt 9709  
vermietete 3-Raum-Maisonettewohnung nebst offenem Küchenbereich, Bad/WC, Dusche/WC, Ankleide, Abstellraum und zwei Terrassen mit 99,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche nebst Keller-raum in einer Wohnanlage am Karl-Heine-Kanal (Baujahr um 1911, Umbau/Sanierung um 2014)

Blatt 9737

vermieteter Tiefgaragenstellplatz

*Anschrift:* **Aurelienstr. 62a  
04177 Leipzig**

*Grundbuchangaben:* Grundbuchamt Leipzig  
Grundbuch von Lindenau  
Grundbuchblatt 9709 + 9737

*Bestandsverzeichnis:* Blatt 9709

lfd. Nr. 1 28,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 836/1 (Aurelienstraße 64b,64,62a,62,64a, Gebäude- und Freifläche) mit 3.475 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Abteilung I:	lfd. Nr. 3.1	Eigentümer - zu 1/2 -	<b>Dipl.-Ing. Rico Palmer</b>  Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
	lfd. Nr. 3.2	Eigentümerin - zu 1/2 -	
Abteilung II/III:	siehe Punkt 2.4.1		Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden  Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.  E-Mail info@palmer-immobilien.de  Internet www.palmer-immobilien.de
	<u>Blatt 9737</u>		
	lfd. Nr. 1	3,61/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 836/1 (Aurelienstraße 64b,64,62a,62,64a, Gebäude- und Freifläche) mit 3.475 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. T26 bezeichnet.	
Abteilung I:	lfd. Nr. 3.1	Eigentümer - zu 1/2 -	Ferdinand-Lassalle-Str. 11 04109 Leipzig  Telefon 0341-99387725 Telefax 0341-99387726
	lfd. Nr. 3.2	Eigentümerin - zu 1/2 -	
Abteilung II/III:	siehe Punkt 2.4.1		
	Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.		

### 1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Das Gutachten ist nur für den beschriebenen Zweck bestimmt. Die Weitergabe oder die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen davon ist nur mit Zustimmung des Verfassers und Gerichtes gestattet.

Erklärung: Alle in dem Gutachten abgebildeten Tabellen, Grafiken und Zeichnungen wurden von mir selbst erstellt.



## 1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Wertermittlungsstichtag: 09.09.2025

*§ 2 (4) ImmoWertV 2021: „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“*

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Qualitätsstichtag: 09.09.2025

*§ 2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“*

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## 1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Zeitpunkt: 09.09.2025

Dauer: 14:54 bis 17:52 Uhr (einschl. Wohnflächenaufmaß)

Anm.: Während dieser Zeit wurden insgesamt drei Wohnungen und drei Tiefgaragenstellplätze (Parallelverfahren) besichtigt.

Besichtigte Bereiche: Sondereigentum der Wohnung, Treppenhaus, Tiefgarage, Freifläche

Teilnehmer:

- Mieter/in
- von der Grundpfandrechtsgläubigerin beauftragte Maklerin
- zeitweise Mitarbeiter der WEG-Verwaltung
- Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)

Hinweis zu Fotoaufnahmen: Die Mieterin hat der Abbildung der Fotoaufnahmen im Gutachten widersprochen.



## 1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

- |  |   |  |
|--|---|--|
| Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:                             | - | Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.03.2025   |
| Von Eigentümerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen:                          | - | keine  |
| Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:                          | - | kein Zwangsverwalter bestellt  |
| Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:                       | - | Angaben zu Mietern, Mieten, Instandhaltungsrücklagen   |
|  | - | Baubeschreibung  |
|  | - | Energieausweis   |
|  | - | Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 28.11.2023, 20.12.2024 und 25.06.2025                             |
|  | - | Jahresabrechnung 2023  |
|  | - | Wirtschaftsplan 2025   |
|  | - | Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen  |
|  | - | Mietvertrag  |
| Vom Mieter zur Verfügung gestellte Unterlagen:                                   | - | Mängelliste  |
|  | - | Nachtrag zum Mietvertrag   |
| Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:                             | - | Grundbuch von Lindenau, Blatt 9709, Ausdruck vom 25.07.2025  |
|  | - | Grundbuch von Lindenau, Blatt 9737, Ausdruck vom 25.07.2025  |
|  | - | URNr. 172/2011 (Teilungserklärung)   |
|  | - | URNr. 50/2012, 130/2012 und 160/2016 (Nachträge zur Teilungserklärung und Bewilligung Abt. II, Nr. 5,6,9-11) |
|  | - | URNr. 5/2011 (Bewilligung Abt. II Nr. 2-4)   |
|  | - | URNr. 51/2011 (Bewilligung Abt. II Nr. 2-4)  |
| Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen: | - | Besichtigungsaufzeichnungen  |
|  | - | Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 07.07.2025 nebst Zeichenerklärung                                  |
|  | - | Altlastenauskunft vom 24.07.2025   |
|  | - | Auskunft Landesamt für Archäologie vom 02.07.2025  |
|  | - | Auszug Denkmalkarte  |
|  | - | Auskunft Mobilitäts- und Tiefbauamt vom 30.07.2025   |
|  | - | Auskunft Stadtplanungsamt vom 14.07.2025   |
|  | - | Auskunft zum bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger  |
|  | - | Auskunft Leipziger Wasserwerke vom 01.07.2025 nebst Bestandsplan zu Trinkwasser/Abwasser                     |

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



- Auskunft Netz Leipzig vom 01.07.2025 nebst Bestandsplänen zu Fernwärme, Strom und Gas
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen
- schematische Grundrisszeichnung der Wohnung nach Aufmaß zum Ortstermin

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 485 K 38/25

**Bewertungsobjekt:**

Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig  
Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26

**Seite**

- 9 -



## 2. Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen		
Stadt:	Leipzig	Einwohner:	632.562 <sup>1</sup>
Demographische Entwicklung:	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		+5,9 %
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020		
Stadtbezirk:	Alt-West		
Ortsteil:	Lindenau		
Entfernungen:	Stadtzentrum		3,5 km
	BAB A14, AS Leipzig-Mitte		12 km
	BAB A38, AS Leipzig-Südwest		11,5 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus)		350 m
	Einkaufsmöglichkeiten (REWE)		800 m
	Kindertagesstätte (freier Träger)		450 m
	Kindertagesstätte (Stadt)		1,2 km
	nächste Grundschule		200 m
	nächste Oberschule		300 m
	nächstes Gymnasium		1 km
	Hauptbahnhof Leipzig		4 km
	Flughafen Leipzig/Halle		17 km

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

<sup>1</sup> amtliche Zahl - Stand zum 31.12.2024; Quelle: <http://statistik.leipzig.de>



## 2.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:	westliche Randlage von Leipzig	
Wohnlage:	Wohnlage nach der Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2025-2027	mittel
Umgebungsbebauung:	Bauweise Nutzung Durchgrünung  Geschossigkeit  Art der Bebauung	geschlossen wohnbaulich Innenhofgrün, Ufergrün entlang Karl-Heine-Kanal IV bis V + Dach (entlang Aurelienstraße) Mehrfamilienhäuser
Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:	Zum Ortstermin waren keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen sichtbar, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.	
Topographie:	Das Grundstück ist weitestgehend eben.	
Parkmöglichkeiten:	In der Tiefgarage auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 61 Tiefgaragenstellplätze; die Tiefgaragenstellplätze bilden jeweils selbständiges Teileigentum. Der Tiefgaragenstellplatz Nr. T26 ist von dem vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren erfasst.  Auf den umliegenden Straßen befinden sich zwar Pkw-Abstellmöglichkeiten am Straßenrand; das Angebot ist jedoch nicht ausreichend, um den Stellplatzbedarf zu decken.	

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## 2.2 Gestalt, Form und Größe

Straßenfront:	ca. 11,5 m (Breite der Zufahrt)
Grundstücksbreite:	ca. 60 m
Grundstückstiefe:	ca. 60 m
Grundstücksform:	- regelmäßig geschnitten - Hinterliegergrundstück



Grundstücksgröße: 3.475 m<sup>2</sup>

Sonstiges: Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Karl-Heine-Kanal; ein Wasserzugang besteht.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenanschluss: Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Aurelienstraße).

Straßenart: Nebenstraße

Straßenausbau: ausgebaut

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Trinkwasser	vorhanden
Abwasser	vorhanden
Strom	vorhanden
Gas	vorhanden
Fernwärme	-

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Grenzverhältnisse: Es liegt mehrseitige Grenzbebauung vor. Die Grenzbebauung ist vorliegend als gebietstypisch und wertneutral zu beurteilen. Die Abstandsflächen von Gebäuden auf Nachbargrundstücken fallen teilweise auf das Wertermittlungsgrundstück; für die Abstandsflächen wurden Abstandsflächenbaulasten übernommen (sh. Baulasten unter Punkt 2.4.3.1).

Baugrund: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen folgende mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

Blatt 9709 -

Blatt 9737 -

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

je in Blatt 9709 und 9737

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit - bedingt - (Betretungs- und Fahrtrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

- a) Flurstück 835 (Wohnungsgrundbücher von Lindenau 9239 bis 9247, je BVNr. 1);
  - b) Flurstück 835 a (Wohnungsgrundbücher von Lindenau 9265 bis 9269, BVNr. 1);
  - c) Flurstück 836 b (Wohnungsgrundbücher von Lindenau 9372 bis 9382 BVNr. 1);
- als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligungen von 19.01.2011 und 05.05.2011 (Notarin ... in Hannover, URNrn. 5/2011 und 51/2011); im Gleichrang mit Abt. II Nr. 3 und 4 eingetragen am 12.05.2011 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (9684 bis 9772) übertragen am 14.01.2013.

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit - bedingt - (Zaunerrichtungsverbot und Begehungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

- a) Flurstück 835 (Wohnungsgrundbücher von Lindenau 9239 bis 9247, je BVNr. 1);
- b) Flurstück 835 a (Wohnungsgrundbücher von Lindenau 9265 bis 9269, BVNr. 1);
- c) Flurstück 836 b (Wohnungsgrundbücher von Lindenau 9372 bis 9382, BVNr. 1); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



zu grundbuchrechtlich gesicherte  
Lasten und Beschränkungen:

Bewilligungen von 19.01.2011 und 05.05.2011 (Notarin ... in Hannover, URNrn. 5/2011 und 51/2011); im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 4 eingetragen am 12.05.2011 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (9684 bis 9772) übertragen am 14.01.2013.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

lfd. Nr. 4:

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

a) Flurstück 835 (Wohnungsgrundbücher von Lindenau 9239 bis 9247, je BVNr. 1);

b) Flurstück 835 a (Wohnungsgrundbücher von Lindenau 9265 bis 9269, BVNr. 1);

c) Flurstück 836 b (Wohnungsgrundbücher von Lindenau 9372 bis 9382, BVNr. 1); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligungen von 19.01.2011 und 05.05.2011 (Notarin ... in Hannover, URNrn. 5/2011 und 51/2011); im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 4 eingetragen am 12.05.2011 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (9684 bis 9772) übertragen am 14.01.2013.

lfd. Nr. 5:

Grunddienstbarkeit (Duldung der Bebauung ohne Beachtung der Grenzabstände) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 836/2 und 836/3 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Lindenau, Blätter 11950 bis 11999, je BVNr. 1); gemäß Bewilligungen von 08.05.2012 und 25.09.2012 (Notarin ... in Hannover, URNrn. 50/2012 und 130/2012); im Gleichrang mit Abt. II Nr. 6; hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (9684 bis 9772) eingetragen am 14.01.2013.

Der Inhalt der Dienstbarkeit ist hinsichtlich der Wahrung von Brandschutzabständen geändert; gemäß Bewilligung vom 14.06.2016



zu grundbuchrechtlich gesicherte  
Lasten und Beschränkungen:

(URNr. 160/2016, Notarin ... in Hannover);  
eingetragen am 29.05.2017.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Duldung der Bebauung  
ohne Beachtung der Grenzabstände) für den  
jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur-  
stück 836/2 und 836/3 (Wohnungs- und Teil-  
eigentumsgrundbücher von Lindenau, Blät-  
ter 11950 bis 11999, je BVNr. 1); gemäß Be-  
willigungen von 08.05.2012 und 25.09.2012  
(Notarin ... in Hannover, URNrn. 50/2012 und  
130/2012); im Gleichrang mit Abt. II Nr. 6;  
hier sowie auf den für die anderen Miteigen-  
tumsanteile angelegten Grundbuchblätter  
(9684 bis 9772) eingetragen am 14.01.2013.

Der Inhalt der Dienstbarkeit ist hinsichtlich  
der Wahrung von Brandschutzabständen ge-  
ändert; gemäß Bewilligung vom 14.06.2016  
(URNr. 160/2016, Notarin ... in Hannover);  
eingetragen am 29.05.2017.

lfd. Nr. 9: Grunddienstbarkeit (Rettungswegerecht) für  
die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr.  
836/2 und 836/3, Blatt 2192, BV-Nr. 14 und  
15 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB,  
gemäß Bewilligung vom 14.06.2016 (URNr.  
160/2016, Notarin ... in Hannover); eingetra-  
gen am 29.05.2017. Gleichrang mit Abteilung  
II Nummer 10 und 11.

lfd. Nr. 10: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungslei-  
tungsrecht im Erschließungskorridor) für die  
jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr.  
836/2 und 836/3, platt 2192, BV-Nr. 14 und  
15 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB,  
gemäß Bewilligung vom 14.06.2016 (URNr.  
160/2016, Notarin ... in Hannover); eingetra-  
gen am 29.05.2017. Gleichrang mit Abteilung  
II Nummer 10 und 11.

lfd. Nr. 11: Grunddienstbarkeit (Rettungswegerecht) für  
den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Nr.  
836, Blatt 1477, BV-Nr. 1, gemäß Bewilligung  
vom 14.6.2016 (URNr. 160/2016, Notarin ... in



zu grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Hannover); eingetragen am 29.05.2017. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 9 und 10.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

lfd. Nr. 12: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 38/25); eingetragen am 17.02.2025.

Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind dingliche Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Jedoch ist anzugeben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Belastung mindern würde, anzugeben.

Je zu Abt. II/2-6,9-12: Wegen Inhalt und Wertauswirkung verweise ich auf Punkt 8.3 in diesem Gutachten.

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden grundsätzlich nicht wertmindernd berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht innerhalb einer Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt geworden



## 2.4.2 Nutzung und Mietrechtliche Situation

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Vermietungssituation:	Wohnung Nr. 26 Tiefgaragenstellplatz Nr. T26	vermietet vermietet
Angaben zum Mietverhältnis (auszugsweise):	<u>Wohnung Nr. 26</u>	
	Beginn	01.09.2017
	Anzahl Mieter	1
	Wohnfläche laut Mietvertrag	99,43 m <sup>2</sup>
	Grundmiete Wohnung	865,04 €/Monat
	Nebenkostenvorauszahlung	218,75 €/Monat
	letzte Mieterhöhung	-
	tatsächliche Wohnfläche <sup>2</sup>	99,09 m <sup>2</sup>
	Grundmiete je m <sup>2</sup> Wfl.	rd. 8,73 €/m <sup>2</sup> Monat
	Mietereigenleistung	nicht bekannt
	Sonstiges	-
	<u>Tiefgaragenstellplatz Nr. T26</u>	
	Beginn	01.09.2017
	Grundmiete Stellplatz	50,00 €/Monat
	Nebenkostenvorauszahlung	10,00 €/Monat
	letzte Mieterhöhung	-
	Sonstiges	-

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

<sup>2</sup> Die Wohnfläche habe ich anhand des von mir zum Ortstermin erstellten Aufmaßes nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) i.V.m. der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) nach Sprengnetter ermittelt.

## 2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten: Es sind Baulasteneintragungen vorhanden.

Baulastenblatt-Nr. 9751

Seite: 1

lfd. Nr. 1

Baulastentext: Die jeweiligen Eigentümer des neu zu bildenden Grundstücks, Flurstück 836/1 der Gemarkung Lindenau sind verpflichtet, die im beigefügten Plan rot gekennzeichnete und vermasste Grundstücksfläche zugunsten des neu zu bildenden Grundstücks, Flurstück 836 der Gemarkung Lindenau dauernd zur Verfügung zu stellen, so dass der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

Die etwaige Baulastfläche ist in dem nachfolgenden Auszug aus der Liegenschaftskarte farblich (rot) kenntlich gemacht.



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 485 K 38/25

Bewertungsobjekt:

Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig  
Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26

Seite  
- 18 -



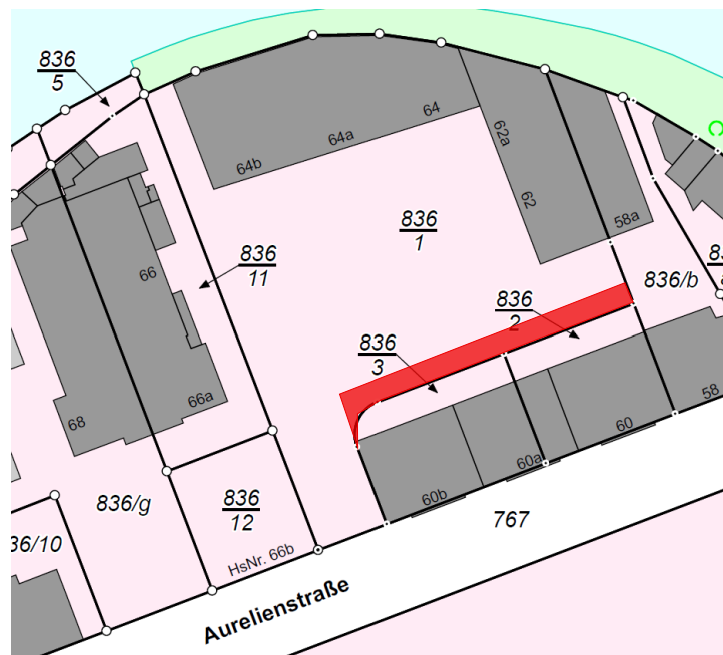
Baulastenblatt-Nr. 9751

Seite: 2

lfd. Nr. 2

**Baulastentext:** Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Aurelienstraße 62-64b, Gemarkung Lindenau, Flurstück 836/1 sind verpflichtet, die in dem beigefügten Plan rot schraffiert gekennzeichnete, vermaßte und mit den Buchstaben A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD gekennzeichnete Grundstücksfläche zugunsten der Grundstücke Aurelienstraße, Gemarkung Lindenau, Flurstücke 836/2 und 836/3 für die Bemessung des Grenzabstandes dauernd zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig verzichten sie darauf, diese Teilfläche für die Bemessung des Grenzabstandes für bauliche Anlagen auf ihrem Grundstück in Anspruch zu nehmen.

Die etwaige Baulastfläche ist in dem nachfolgenden Auszug aus der Liegenschaftskarte farblich (rot) kenntlich gemacht.



Wegen einer bestehenden Wertrelevanz aufgrund dieser Eintragungen verweise ich auf Punkt 7.15 in diesem Gutachten (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 485 K 38/25

**Bewertungsobjekt:**

Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig  
Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26

Seite  
- 19 -



Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Das Flurstück 836/1 der Gemarkung Lindenau ist als Teilfläche des Altstandortes „Maschinenbau/Bodenbearbeitungsgeräte“ im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 65511007 erfasst. Zu diesen Flurstücken liegen der Abfall-/ Bodenschutzbehörde folgende Unterlagen vor:

- Altlastenschätzung des Betriebsgeländes vom August 1992
- Schätzbericht vom 26.07.1996.
- Vereinfachtes B+E-Konzept mit Altlastenschätzung zur Ermittlung kontaminationsbedingter Mehrkosten beim Gebäudeabbruch: Gebäudesubstanz der Grundstücke Aurelienstr. 56-64 und 68-70 sowie Gießelstr. 1 in 04177 Leipzig (Gemarkung Lindenau) vom 14.03.2002.

Das Flurstück 836/1 wurde durch die Abteilung Holzmodellbau/Tischlerei genutzt. Bei den Bodenuntersuchungen auf dem Gelände (Innenhof) wurden lokal erhöhte Schadstoffgehalte (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe-PAK) festgestellt. In Fußbodenbereichen der ehemaligen Hallen, Schuppen und Lagergebäude wurde mineralölkontaminiertes Baumaterial ermittelt. Die Werkstatt- und Lagergebäuden im nördlichen und östlichen Bereich des Flurstückes wurden 2013 umgebaut und modernisiert. Des Weiteren wurde eine Tiefgarage errichtet. Gemäß Baugenehmigung war der Baugrubenaushub baubegleitend durch ein anerkanntes, unabhängiges Ingenieurbüro zu überwachen. Die Ergebnisse der baubegleitenden Untersuchungen waren in einem Abschlussbericht darzustellen und dem Amt für Umweltschutz zu übergeben. Der Abschlussbericht liegt der Abfall-/ Bodenschutzbehörde jedoch nicht vor.

Da der Abschlussbericht nicht vorliegt und punktuelle Bodenbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, verbleibt das Flurstück 836/1 der Gemarkung Lindenau im SALKA mit dem Handlungsbedarf "Belassen". D.h.:

1. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung besteht kein Handlungsbedarf für weitere Maßnahmen zur Gefahrenforschung.
2. Vor einer geplanten sensibleren Nutzung (Wohnen, Kinderspielplatz, Garten u. a.) ist eine schutzgut- und nutzungsbezogene Neubewertung des Standortes durch ein Fachgutachterbüro notwendig und die Untersuchungsergebnisse sind der Abfall- und Bodenschutzbehörde vor Baubeginn zur Bewertung vorzulegen (§ 16 Sächsisches Kreislaufwirtschafts-

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)).

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

#### Schlussfolgerung durch den Sachverständigen:

Das Flurstück 836/1 der Gemarkung Lindenau ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Kennziffer 65511007 als Teilfläche des Altstandortes „Maschinenbau/Bodenbearbeitungsgeräte“ erfasst. Zwar wurde das Grundstück bereits im Jahr 2013 für Wohnzwecke umgenutzt (Errichtung und Nutzung von Wohngebäuden sowie einer Tiefgarage). Gleichwohl besteht nach Auskunft der Abfall- und Bodenschutzbehörde lediglich der Handlungsbedarf „Belassen“.

Dies bedeutet, dass auch bei bestehender Wohnnutzung keine weitergehenden Maßnahmen zur Gefahrenerforschung oder Sanierung erforderlich sind. Bodeneingriffe sind – wie bei innerstädtischen Flächen regelmäßig üblich – fachtechnisch zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren.

Da die zuständige Behörde somit keinen akuten Handlungsbedarf festgestellt hat und die Nutzung als Wohnen seit Jahren ohne Einschränkungen erfolgt, besteht kein werterhöhender oder wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

#### Denkmalschutz:

Das Gebäude Aurelienstr. 62, 62a, 64, 64a, 64b ist nach der Denkmalkarte kein Kulturdenkmal. Die Gebäude auf den Nachbargrundstücken stellen teilweise jedoch Kulturdenkmale dar, weswegen hier der Umgebungsschutz zu beachten ist.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

### 2.4.3.2 Bauplanungsrecht

- Allgemeines Bauplanungsrecht: Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im E-Amtsblatt Nr. 09/2021 der Stadt Leipzig, ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.
- planungsrechtliche Satzungen: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen:
- WEP-Gebiet (Aufwertungsgebiet Leipziger Westen)
- Das Grundstück liegt ansonsten nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, eines Sanierungsgebietes, einer städtebaulichen Erhaltungs-, Entwicklungs-, Gestaltungs- oder anderen planungsrechtlich relevanten Satzung.
- Verfügungs- und Veränderungssperre: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich Satzung über Vorkaufsrecht/Veränderungssperre.

### 2.4.3.3 Bauordnungsrecht

- Baugenehmigungen nach 1990: Eine Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv erfolgte nicht. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird unterstellt.
- Nach Angaben in dem Wohnungskaufvertrag wurde für das Hausgrundstück Aurelienstr. 62, 62a, 64, 64a, 64b die Baugenehmigung am 13.03.2012 erteilt. Für die Tiefgarage erfolgte die Baugenehmigung am 01.08.2012.
- bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen: Im Rahmen meiner Recherchen sind mir keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Auflagen zur Kenntnis gelangt, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben könnten.



#### 2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Entwicklungszustand:

Die Entwicklungszustände sind in § 3 ImmoWertV 2021 wie folgt geregelt.

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

##### **§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen**

*(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.*

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Der Entwicklungszustand des Grundstückes ist als Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 zu klassifizieren.

Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB und KAG):

Die Erschließungsanlagen gemäß § 127 i. V. m. § 133 Abs. 2 Baugesetzbuch sind endgültig hergestellt. Ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch fällt nicht mehr an.

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschließungsbeitragsfrei zu Grunde gelegt.



## 2.5 Flächen und Einheiten

Dipl.-Ing. Rico Palmer

### 2.5.1 Anzahl von Einheiten

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Teilungserklärung, Nachträge, Aufteilungspläne) habe ich nachfolgende Anzahl von Einheiten entnommen.

Gebäude	Anzahl Einheiten	
	Wohnungen	Stellplätze
Aurelienstr. 62-64b	28	-
Tiefgarage	-	61
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>61</b>

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

### 2.5.2 Grundfläche und Wohnfläche der Wohnung Nr. 26

Bei der Ortsbesichtigung habe ich ein Wohnflächenmaß der Wohnung erstellt. Die von mir erstellte Grundrisszeichnung mit den wichtigsten Maßen habe ich diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Geschoss/ Einheit	Raumbezeichnung	zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach WoFIV  in m <sup>2</sup>	Abzug für Raumteile mit einer lichten Raumhöhe <1m (Abzug zu 100%) in m <sup>2</sup>	Abzug für Raumteile mit einer lichten Raumhöhe ≥ 1m und < 2m (Abzug zu 50%) in m <sup>2</sup>	anrechenbare Wohnfläche nach WoFIV  in m <sup>2</sup>
untere Ebene	Wohnen/Küche	30,82			30,82
	Dusche/WC	4,17			4,17
	Abstellraum	8,22		1,56	7,44
	Terrasse	11,80			9,31
obere Ebene	Terrasse	14,53			
	Kind	13,05			13,05
	Schlafen	18,49			18,49
	Bad/WC	5,30			5,30
	Flur	8,48			8,48
	Ankleide	2,03			2,03
<b>Summe</b>		<b>116,89</b>			<b>99,09</b>

#### Zur Anrechenbarkeit der übergroßen Terrassenflächen

Die Grundflächen von Balkonen/Terrassen und Loggien werden, wenn sie nicht größer als 15% der Grundfläche der Wohnung ohne Balkon/Terrasse/Loggia sind, in der Regel zu 50% ihrer

<b>Auftraggeber:</b>  Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 38/25	<b>Bewertungsobjekt:</b>  Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26
---	---



Grundfläche bei der Wohnfläche angerechnet. Bei Balkonen oder Terrassen, die größer als 15% der Grundfläche der Wohnung ohne Balkon/Terrasse sind, wird die Grundfläche allerdings mit einem geringeren Anteil als 50% zur Wohnfläche angerechnet. Hier wird in der Regel die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) nach Sprengnetter herangezogen.

Nach der erwähnten Richtlinie ist die Grundfläche von Außenwohnbereichen grundsätzlich unter Berücksichtigung der Größe und Objektart in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeit mit Wohnwertfaktoren anzurechnen. Für die Einordnung in eine Wohnwertgruppe muss die überwiegende Anzahl von Qualitätsmerkmalen für das Objekt zutreffen.

Die mit den in Abs. 1 WMR genannten Wohnwertfaktoren anrechenbare Grundfläche der Außenwohnbereiche beträgt bei Wohnungen mit einer Wohnfläche (ohne Außenwohnbereiche) von bis zu 80,0 m<sup>2</sup> höchstens 12,0 m<sup>2</sup>, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 80,0 m<sup>2</sup> (ohne Außenwohnbereiche) höchstens 15 % dieser Wohnfläche. Die darüber hinausgehende Grundfläche ist bis zu einem wirtschaftlich sachgemäßen Höchstwert, der einzelfallbezogen festzulegen ist, mit 40 % des Wohnwertfaktors anzurechnen.

In dem konkreten Fall ist der Wohnwert der Terrasse mit gut bis sehr gut nutzbar einzustufen. Daraus resultiert ein Wohnwertfaktor von 0,3 bis 0,5. Die anrechenbare Wohnfläche der übergroßen Terrassenflächen würde sich demnach wie folgt ermitteln:

Grundfläche der Terrassenflächen (untere und obere Wohnebene)		26,33 m <sup>2</sup>
Wohnfläche der Wohnung ohne Außenwohnbereiche		89,78 m <sup>2</sup>
zur Anwendung der Wohnwertfaktoren höchstzulässige Grundfläche der Außenwohnbereiche bei Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> (15% von 89,78 m <sup>2</sup> )		13,47 m <sup>2</sup>
Wohnwertfaktor bei einem guten bis sehr guten Wohnwert		0,3 – 0,5
gewählter Wohnwertfaktor		0,5
anrechenbare Wohnfläche der Teilfläche bis 13,47 m <sup>2</sup>	13,47 m <sup>2</sup> x 0,5 =	<b>6,74 m<sup>2</sup></b>
Mehrfläche (Teilfläche 2)	26,33 m <sup>2</sup> - 13,47 m <sup>2</sup> =	12,86 m <sup>2</sup>
anrechenbare Wohnfläche der Teilfläche 2	12,86 m <sup>2</sup> x 0,5 x 40% =	<b>2,57 m<sup>2</sup></b>
gesamte anrechenbare Wohnfläche der zwei Terrassen	6,74 m <sup>2</sup> + 2,57 m <sup>2</sup> =	<b>9,31 m<sup>2</sup></b>

Die anrechenbare Wohnfläche der Terrassen beträgt hier rund 35% der Grundfläche. Das entspricht auch den üblichen Gepflogenheiten im Geschäftsverkehr und den Regelungen nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

### 2.5.3 Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 38/25	<b>Bewertungsobjekt:</b> Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26
---	---



### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

#### 3.1 Vorbemerkung

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Angaben in den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

#### 3.2 Wohnanlage Aurelienstr. 62, 62a, 64, 64a, 64b

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Art des Gebäudes:	frühere Werkstatt- und Lagergebäude, umgebaut zur Eigentumswohnanlage, teilunterkellert
Baujahr:	um 1911
Sanierung/Modernisierung:	um 2014

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

###### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	unbekannt, vermutlich Beton oder/und Naturstein
Kellerwände:	unbekannt, vermutlich Mauerwerk oder/und Beton



Kellerfußboden:	Beton/Estrich	
Umfassungswände:	unbekannt, vermutlich Mauerwerk	
Fassade:	Wärmdämmverbundsystem, Außenputz, Anstrich	
Innenwände:	tragende Wände	Mauerwerk o.Ä.
	nichttragende Wände	Mauerwerk/Trockenbauständerwände
Geschossdecken/ Bodenaufbau:	über Kellergeschoss	Decken und Fußbodenaufbau unbekannt
	über Normalgeschossen	Holzbalkendecken oder Massivdecken, Fußbodenaufbau unbekannt
Dach:	flach geneigtes Pultdach, Dachabdichtung mit Bitumenschweißbahnen oder Kunststoffbahnen, Dachentwässerung aus Titanzink	
Hauseingangsbereiche:	5 Hauseingänge in Treppenhäuser, jeweils überdacht	
Hauseingangstüren:	Holzrahmentüren mit Isolierverglasung	
Treppen(haus):	natürlich belichtet, Stahlbetontreppen, anthrazitfarbener Fliesenbelag (Flure, Podeste, Tritt- und Setzstufen), Holztreppenhausfenster mit Zweischeibenisolierverglasung	
Elektroinstallation:	bei der Sanierung vollständig erneuert	
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung und Warmwasserspeicher	

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

### 3.2.2.2 Ausstattung und Zustand der Wohnung Nr. 26

Fenster:	Holzfenster- und Holzterrassentürelemente mit Zweischeibenisolierverglasung
Innenwandbekleidung:	verputzt/verspachtelt, Anstrich
Deckenbekleidung:	verputzt/verspachtelt, Anstrich



Wohnungseingangstür:	zwei Wohnungseingangstüren (in jeder Wohnebene), jeweils Zargentür, weiß beschichtet, Mehrfachverriegelung, Schall-Ex-Absenkichtung							
Innentüren:	Zargentüren, weiß beschichtet, Kassettentürblätter							
Böden/Bodenbeläge:	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">untere Ebene</td> <td>                     Wohnen offene Küche Dusche/WC Abstellraum Terrasse                 </td> <td>                     Fertigparkett Fliesen Fliesen Fliesen Holzriffeldiele                 </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">obere Ebene</td> <td>                     Terrasse Kind Schlafen Bad/WC Flur Ankleide                 </td> <td>                     Holzriffeldiele Fertigparkett Fertigparkett Fliesen Fertigparkett Fertigparkett                 </td> </tr> </table>	untere Ebene	Wohnen offene Küche Dusche/WC Abstellraum Terrasse	Fertigparkett Fliesen Fliesen Fliesen Holzriffeldiele	obere Ebene	Terrasse Kind Schlafen Bad/WC Flur Ankleide	Holzriffeldiele Fertigparkett Fertigparkett Fliesen Fertigparkett Fertigparkett	
untere Ebene	Wohnen offene Küche Dusche/WC Abstellraum Terrasse	Fertigparkett Fliesen Fliesen Fliesen Holzriffeldiele						
obere Ebene	Terrasse Kind Schlafen Bad/WC Flur Ankleide	Holzriffeldiele Fertigparkett Fertigparkett Fliesen Fertigparkett Fertigparkett						
Sanitärausstattung:	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">untere Ebene</td> <td>Dusche/WC</td> <td>innen liegend, Lüfteranlage, Fliesenboden (anthrazitfarben), Wände halbhoch gefliest (hell; im Duschbereich höher gefliest), Walk-In-Dusche mit Glasduschtür und Glasabtrennung, Hänge-WC, Einbauspülkasten, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">obere Ebene</td> <td>Bad/WC</td> <td>innen liegend, Lüfteranlage, Fliesenboden (anthrazitfarben), Wände halbhoch gefliest (hell), Badewanne, Hänge-WC, Einbauspülkasten, zwei Handwaschbecken, Handtuchheizkörper, Deckenspots</td> </tr> </table>	untere Ebene	Dusche/WC	innen liegend, Lüfteranlage, Fliesenboden (anthrazitfarben), Wände halbhoch gefliest (hell; im Duschbereich höher gefliest), Walk-In-Dusche mit Glasduschtür und Glasabtrennung, Hänge-WC, Einbauspülkasten, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper	obere Ebene	Bad/WC	innen liegend, Lüfteranlage, Fliesenboden (anthrazitfarben), Wände halbhoch gefliest (hell), Badewanne, Hänge-WC, Einbauspülkasten, zwei Handwaschbecken, Handtuchheizkörper, Deckenspots	
untere Ebene	Dusche/WC	innen liegend, Lüfteranlage, Fliesenboden (anthrazitfarben), Wände halbhoch gefliest (hell; im Duschbereich höher gefliest), Walk-In-Dusche mit Glasduschtür und Glasabtrennung, Hänge-WC, Einbauspülkasten, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper						
obere Ebene	Bad/WC	innen liegend, Lüfteranlage, Fliesenboden (anthrazitfarben), Wände halbhoch gefliest (hell), Badewanne, Hänge-WC, Einbauspülkasten, zwei Handwaschbecken, Handtuchheizkörper, Deckenspots						
Treppe:	Stahlkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen aus Holz							
Küche:	Fliesenboden, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich							
	Anm.: Die Küchenmöblierung befindet sich in Mietereigentum.							

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Elektroinstallation:	typisch für den Sanierungszeitpunkt, Rauchwarnmelder, Wechselsprechanlage (mit Bildfunktion) und Türöffner neben der Wohnungseingangstür, teilweise Deckenspots
Heizung:	Fußbodenheizung, im Bad zusätzlicher Handtuchheizkörper
Warmwasser:	zentral

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

### 3.2.3 Ausführung und Ausstattung der Tiefgarage

#### 3.2.3.1 Tiefgarage

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Außenwände:	WU-Beton/Stahlbeton
Tiefgaragenboden:	Beton
Dach/Tiefgaragendecke:	Betondecke glatt
Elektrik:	Leuchtstoffröhren, Leitungen Aufputz verlegt
Be-/Entlüftung:	freie Lüftung über Schächte und Öffnungen
Zufahrt:	elektr. betriebenes Tiefgaragentor mit Schlupftür
Sonstiges:	Unter der Tiefgaragenzufahrt befindet sich ein Fahrradabstellraum. Der Zugang zur Tiefgarage ist über die Treppenhäuser Aurelienstr. 64, 64a und 64b sowie über eine Außentreppe vom Hof erreichbar.

#### 3.2.3.2 Tiefgaragenstellplatz Nr. T26

Beschreibung:	ebenerdiger Stellplatz in der Tiefgarage
Nummerierung vor Ort:	26
Sonstiges:	-



### 3.2.4 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: -  
Besondere Einrichtungen: -

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

### 3.2.5 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

**Baumängel und Bauschäden:** Zum Ortstermin habe ich in der Wohnung an Terrassentürelementen morsche Stellen an den unteren Türrahmen und Risse an Innenwänden festgestellt. Außerdem bestehen nach Angaben von Mietern (teilweise aus den Parallelverfahren) am Gebäude und den Außenanlagen verschiedene Mängel. Genannt wurden eine fehlerhafte Schließanlage mit unzureichender Schlüsselanzahl sowie hakenden und nicht richtig schließenden Türen, Defekte an der Müllplatzanlage (Schlosszylinder defekt, schließt nicht richtig) sowie Einbruchsspuren an nahezu allen Haustüren. Außerdem soll der Aufzug, der von der Hoffläche in die Tiefgarage führt, seit Jahren defekt sein.

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Aus den Eigentümerversammlungsprotokollen geht hervor, dass am Gemeinschaftseigentum wiederholt bauliche Mängel festgestellt wurden. Hierzu zählen insbesondere:

- Dachkonstruktion: Es wurden diverse technische Mängel festgestellt, die eine Sanierung erforderlich machen.
- Tiefgarage: Eine fehlende Bodenbeschichtung hat zu Rissbildungen geführt; zur Vermeidung weiterer Schäden ist eine Beschichtung notwendig.
- Fensteranlagen: Bei den fest eingebauten Fensterflächen wurde die statische Absicherung bemängelt; eine Nachkontrolle wurde veranlasst.
- Spielplatzanlage: Frühere Mängel wurden durch den Bauträger des Nachbarobjektes kostenfrei beseitigt.
- Weitere Hinweise aus Eigentümerversammlungen: wiederholt Probleme mit Fassadenfeuchtigkeit (weiße Streifen an der Fassade), Schimmelbildung im Fahrradraum durch schlechte Belüftung, defekter Aufzug von der Hoffläche in die Tiefgarage, dauerhaft brennendes Licht und unverschlossene Tür in der Techniquecke, sowie vereinzelt Schlossschäden an der Müllplatzanlage und Schließproblemen an Haustüren.



Parallel hierzu führte die Eigentümergemeinschaft seit dem Jahr 2020 einen Rechtsstreit gegen den damaligen Bauträger wegen der genannten Mängel. Nach einem erstinstanzlichen Urteil wurde der Bauträger zur Zahlung von Schadensersatz in erheblicher Höhe verurteilt. Das Berufungsverfahren vor dem Oberlandesgericht bestätigte im Jahr 2024 im Wesentlichen das Urteil, wobei nur in geringem Umfang eine Klageposition gestrichen wurde. Das Urteil wurde rechtskräftig, die Eigentümergemeinschaft erhielt im Jahr 2024 eine Zahlung in Höhe von rund 741.000 €, die nach Abzug von Rechtsanwaltskosten auf dem Konto der Gemeinschaft einging. Ein Teilbetrag in Höhe von 25.000 € konnte daraufhin an die Eigentümer als Rückzahlung einer früheren Sonderumlage ausgeschüttet werden. Im Anschluss an den Gerichtsprozess wurden Sachverständige beauftragt, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen – beginnend mit dem Dach – zu begleiten und in Abstimmung mit einem Ingenieurbüro umzusetzen. Die Maßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt. Es ist nach Auskunft der WEG-Verwaltung fraglich, ob die aus dem Rechtsstreit gezahlten Gelder überhaupt für die Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen reichen oder u. U. Sonderumlagen erforderlich werden.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

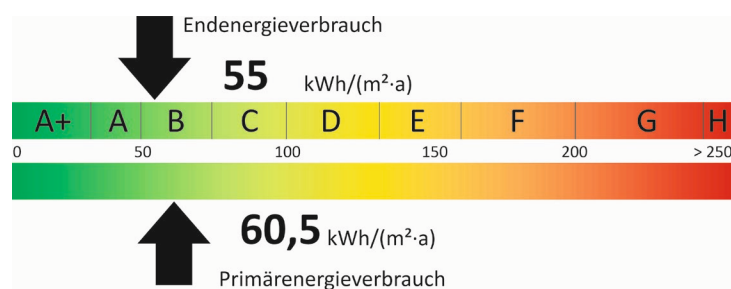
Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

**Energetische Eigenschaften:**

Endenergieverbrauch: 55 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse B

Primärenergieverbrauch: 60,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse B



**Barrierefreiheit:**

Die normativen Grundlagen zur Beurteilung der Barrierefreiheit einer Immobilie sind in der DIN 18040-1 :2010-10 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude und in der DIN 18040-2: 2011-09 Barrierefreies Bauen -Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen definiert, welche im Bauordnungsrecht der Länder grundsätzlich als allgemein anerkannte Regeln der Technik eingeführt worden sind.

<p><b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 38/25</p>	<p><b>Bewertungsobjekt:</b> Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26</p>
--	--



Vorliegend handelt es sich um ein Wohngebäude, demzufolge sind die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2:2011-09 zu prüfen.

Barrierefreiheit ist im zu bewertenden Objekt nicht gegeben. Weder die äußere Erschließung auf dem Grundstück, noch die Räume in der Wohnung sind barrierefrei. Ein Umbau ist mit baulichen Anpassungen und nicht unerheblichen Kostenaufwendungen verbunden.

## Allgemeinbeurteilung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Werkstatt- und Lagergebäude, das in den Jahren 2013/2014 zu einer Mehrfamilienhausanlage mit Tiefgarage umgebaut wurde.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die Haustechnik sowie die Elektroinstallation wurden im Zuge der Sanierung erneuert. Die Wohnungen verfügen über eine Ausstattung, die dem Standard des Sanierungszeitraums entspricht (Fußbodenheizung, moderne Sanitäreinrichtungen, Holzfenster mit Isolierverglasung). Die Tiefgarage ist in Massivbauweise ausgeführt und mit elektrischer Toranlage sowie ebenerdigen Stellplätzen ausgestattet.

Im Rahmen des Ortstermins wurden an einzelnen Bauteilen (z. B. Terrassentürelemente) Mängel festgestellt. Nach Angaben von Mietern bestehen zudem weitere Beeinträchtigungen, unter anderem eine fehlerhafte Schließanlage, Defekte an der Müllplatzanlage, Einbruchsspuren an Haustüren sowie ein nicht funktionsfähiger Aufzug von der Hoffläche in die Tiefgarage. Außerdem bestehen am Gemeinschaftseigentum Schäden und Mängel in erheblichem Umfang, für deren Beseitigung die finanziellen Rücklagen der Gemeinschaft möglicherweise nicht ausreichen und folglich Sonderumlagen erforderlich werden könnten.

Das Gebäude weist mit einem Endenergieverbrauch von 55 kWh/(m<sup>2</sup>a) sowie einem Primärenergieverbrauch von 60,5 kWh/(m<sup>2</sup>a) die Energieeffizienzklasse B auf. Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040-2 ist nicht gegeben. Weder die äußere Erschließung noch die Wohnungen selbst erfüllen die einschlägigen Anforderungen. Ein barrierefreier Umbau wäre nur durch bauliche Anpassungen und zusätzlichen Kostenaufwand realisierbar.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



### 3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

- Bauliche Außenanlagen:
- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
  - Wegebefestigung
  - eingezäunter Mülltonnenstandplatz
  - den Wohnungen zugeordnete Gartenbereiche (Sondernutzungsrecht)
  - Kinderspielplatz mit Sitzbänken
  - usw.
- Sonstige Anlagen:
- Gartenanlagen und Anpflanzungen
- Baumängel und Bauschäden: siehe hierzu Punkt 3.2.5

### 4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

Instandhaltungsrücklagen: Eigentümergemeinschaft gesamt  
(Stand 24.07.2025) 109.738,97 €

Hinweis: Der vom damaligen Bauträger im Rahmen des Gerichtsverfahrens gezahlte Betrag von mehr als 700.000 € für Schäden/Mängel an der Wohnanlage wurde auf einem separaten Konto verzinslich angelegt.

Sonderumlagen: Nach den Protokollen der Eigentümerversammlungen wurden keine Sonderumlagen beschlossen. Es ist jedoch fraglich, ob die am Gemeinschaftseigentum bestehenden Mängel und Schäden vollumfänglich aus der Instandhaltungsrücklage und dem aus dem Gerichtsverfahren gezahlten Schadenersatz finanziert werden können. Insofern können Sonderumlagen nicht ausgeschlossen werden.

Hausgeld nach dem Wirtschaftsplan 2025:

Blatt 9709 (Wohnung Nr. 26)

umlagefähige Betriebskosten	3.177,29 €/Jahr
sonstige Kosten einschl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	1.122,27 €/Jahr
<b>Vorauszahlung ab 1.1.25</b>	<b>359,00 €/Monat</b>



Hausgeld nach dem  
Wirtschaftsplan 2025:

Blatt 9737 (Tiefgaragenstellplatz Nr. T26)

umlagefähige Betriebskosten	147,31 €/Jahr
sonstige Kosten einschl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	146,36 €/Jahr
<b>Vorauszahlung ab 1.1.25</b>	<b>25,00 €/Monat</b>

Versicherungen:

Nach den Unterlagen zu urteilen bestehen folgende grundstückbezogenen Versicherungen:

- Wohngebäudeversicherung
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und un bebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

## 5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Leipzig profitiert weiterhin von einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung, was sich in stark wachsenden Einwohnerzahlen widerspiegelt. Laut Aengevelt Research ist die Bevölkerungszahl im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 3.860 Personen gestiegen, während sich die Zahl der Privathaushalte um 2.300 erhöht hat. Demgegenüber wurden lediglich rund 1.500 Wohneinheiten fertiggestellt, sodass sich ein rechnerisches Wohnungsdefizit von nahezu 26.000 Einheiten ergibt – das entspricht etwa 7,4 % des Wohnungsbestandes.

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Wie Aengevelt Research weiter berichtet, schlägt sich die chronische Angebotsknappheit deutlich in einem steigenden Mietniveau nieder. Die mittleren Angebotsmieten über alle Baualtersklassen hinweg sind im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 6,7 % auf rund 9,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Im Neubausegment liegt der Anstieg bei 5,1 % auf durchschnittlich 12,30 €/m<sup>2</sup>. Das Wohnungsangebot kann schon seit Jahren nicht mehr mit dem steigenden quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarf Schritt halten. Im Jahr 2024 ist die Zahl der Fertigstellungen laut Aengevelt deutlich gesunken und deckt nur noch etwa 19 % des jährlichen Neubaubedarfs von rund 8.050 Wohneinheiten. Auch der Rückgang der Baugenehmigungen signalisiert laut der Analyse, dass das Neubauvolumen auch in den kommenden Jahren niedrig bleiben dürfte.

Eine wachsende Nachfrage ist laut Aengevelt Research auch im Bereich des gewerblichen Wohnens zu beobachten, insbesondere durch Geschäftsreisende und Touristen. Da das Angebot hier bislang gering ist, bieten sich Chancen etwa durch die Umnutzung von Büro- und Hotelgebäuden. Das rapide steigende Mietniveau wird von Aengevelt als Zeichen einer nachhaltigen Marktnachfrage gedeutet, insbesondere auch im höherwertigen Segment. Dementsprechend beginnen institutionelle Projektentwickler wieder damit, Grundstücke zu akquirieren und neue Projekte anzustoßen. Im Selbstnutzerebereich werden kleinere Bauträgerprojekte realisiert, die laut Aengevelt auf eine gute Marktresonanz stoßen. Als Hemmnis nennt die Analyse jedoch das weiterhin unzureichende Angebot an marktgerecht bepreistem Bauland.

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 38/25	<b>Bewertungsobjekt:</b> Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26
---	---



Weil der Neubau durch das gestiegene Zinsniveau, die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland, hohe Grundstückspreise sowie regulatorisch bedingte Baukosten belastet ist, hat sich laut Aengevelt das Investoreninteresse zunehmend auf Bestandsimmobilien verlagert. Dort sind sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch Geldumsätze und Kaufpreise zum Teil deutlich gestiegen.

Die weiteren Perspektiven für die Jahre 2025/2026 hängen nach Einschätzung von Aengevelt Research einerseits von angekündigten wohnungspolitischen Reformen ab – darunter die Rücknahme des „Heizungsgesetzes“, die Absenkung technischer Standards, beschleunigte Genehmigungsverfahren, steuerliche Erleichterungen und der Ausbau des sozialen Wohnungsbaus. Andererseits bleibt die Entwicklung des Zinsniveaus ein entscheidender Unsicherheitsfaktor: Die stark zunehmende Kreditaufnahme von Bund und Ländern sorgt laut Aengevelt für anhaltend hohe Zinsen, die die geplanten Leitzinssenkungen der EZB konterkarieren könnten. In der Gesamtschau erwartet Aengevelt Research mittelfristig jedoch eine moderate Belebung der Neubautätigkeit.

Der IVD prognostiziert für die Stadt Leipzig laut Immobilienpreisspiegel 2024 in den nächsten 5 Jahren eine gute immobilienwirtschaftliche Situation. Die Wohnungsmieten (Neubau Erstbezug) liegen je nach Wohnwert zwischen 10,75 €/m<sup>2</sup> bei mittlerem Wohnwert, 12,50 €/m<sup>2</sup> bei gutem Wohnwert und 13,20 €/m<sup>2</sup> bei sehr gutem Wohnwert. Im Bereich Wiedervermietung/Neuvertragsmieten von Bestandswohnungen liegen die Mieten je nach Wohnwert zwischen 7,80 €/m<sup>2</sup> bei mittlerem Wohnwert, 9,45 €/m<sup>2</sup> bei gutem Wohnwert und 11,80 €/m<sup>2</sup> bei sehr gutem Wohnwert.

Nach aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig stiegen die Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf im 2. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr stadtweit um +7% auf durchschnittlich 2.821 €/m<sup>2</sup> (Median). Im Stadtbezirk Altwest stiegen die Kaufpreise um +16,8% auf 2.692 €/m<sup>2</sup> und im Ortsteil Lindenau auf 2.641 €/m<sup>2</sup> (jeweils Median).

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 485 K 38/25

**Bewertungsobjekt:**

Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig  
Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26

Seite  
- 35 -



## 6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Wie eingangs bereits geschildert, wird der Verkehrswert gemäß §194 BauGB 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 ist diese Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in § 1 Abs. 2 ImmoWertV bezeichneten Gegenstände anzuwenden, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung).

Nach § 1 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind folgende Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) benannt:

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)
- das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### Anzuwendende Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Vergleichswert abgeleitet werden. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist zulässig und gegeben, weil eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorliegt, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

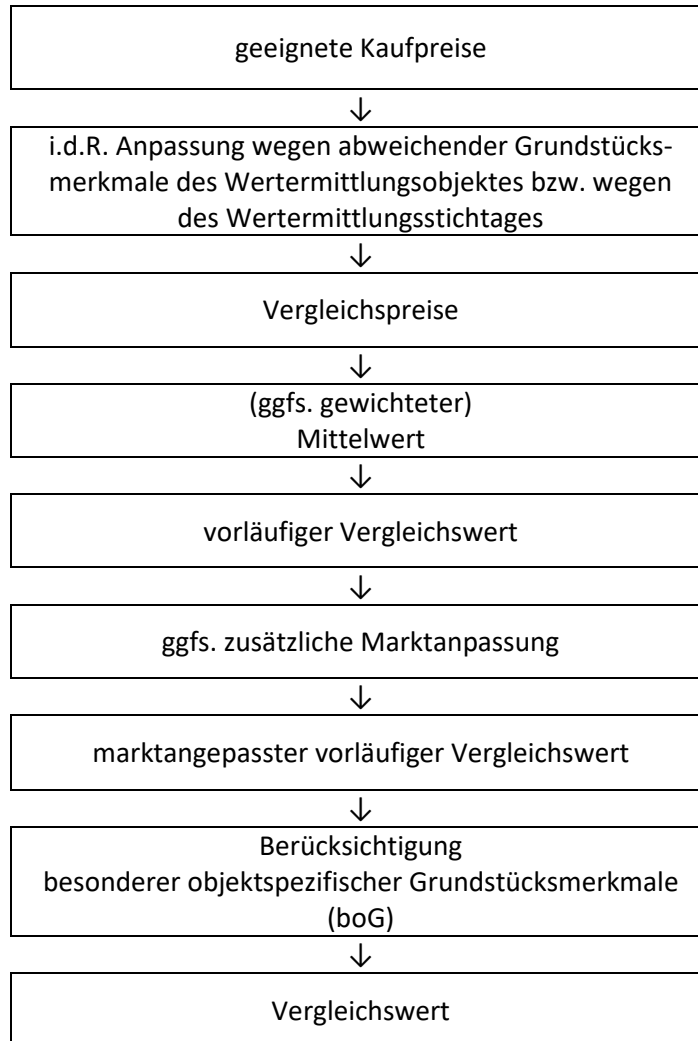
Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## 7. Vergleichswert

Nach § 24 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 9 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## 7.1 Kaufpreisauskunft

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Bei der Kaufpreisauskunft wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Bezirk:	Altwest
Ortsteil:	Lindenau
Objekt:	Eigentumswohnung im Wiederverkauf
Kaufdatum:	ab 01.01.2025
Baujahr/Bauzustand:	vor 1945/sanierter Altbau, Sanierungsjahre ab 2004
Wohnfläche:	70 bis 120 m <sup>2</sup> als 3-Raum-Wohnung
Sonstiges:	-

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

### Kaufpreisauskunft

Nr.	Vertragszeitpunkt	Baujahr	Sanierung	Geschosslage	Balkon/Terrasse	Stellplatz <sup>3</sup>	vermietet	Miete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	ber. Kaufpreis <sup>4</sup> €/m <sup>2</sup>
1	17.01.2025	1887	2013	DG	ja	-	nein	-	87	3.736
2	21.02.2025	1885	2013	1.OG	ja	-	nein	-	74	3.565
3	16.04.2025	1907	2015	3.OG	ja	-	ja	7,55	102	2.843
4	06.06.2025	1903	2005	3.OG	nein	-	nein	-	73	2.740
5	23.06.2025	1907	2015	2.OG	ja	-	ja	7,56	88	2.955
6	19.08.2025	1907	2015	1.OG	ja	-	nein	-	85	3.059

Für die Vergleichskauffälle wurden vom Gutachterausschuss keine Angaben

- zur Ausstattung und Qualität,
- zu den energetischen Eigenschaften und
- zur Barrierefreiheit

gemacht. Hinsichtlich dieser Merkmale muss ich aus diesem Grund eine bezogen auf das Baujahr und die ggfs. später erfolgten Sanierung und/oder Modernisierungen übliche Ausstattung annehmen.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

<sup>3</sup> TG...Tiefgaragenstellplatz, SP...Stellplatz im Freien

<sup>4</sup> Bereinigter Kaufpreis; die Kaufpreise sind um mitverkauftes Inventar (sofern vorhanden) und Stellplatzanteile bereinigt.

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 38/25	<b>Bewertungsobjekt:</b> Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26
---	---



## 7.2 Eliminierung von ungeeigneten Kauffällen

Es gibt keine Kauffälle, welche von vornherein eliminiert werden müssten.

## 7.3 Geeignete Kaufpreise

Nach Eliminierung der ungeeigneten Kauffälle verbleiben die folgenden Kauffälle, die als geeignet zu beurteilen sind:

Nr.	Vertragszeitpunkt	Baujahr	Sanierung	Geschosslage	Balkon/Terrasse	Stellplatz <sup>5</sup>	vermietet	Miete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	ber. Kaufpreis <sup>6</sup> €/m <sup>2</sup>
1	17.01.2025	1887	2013	DG	ja	-	nein	-	87	3.736
2	21.02.2025	1885	2013	1.OG	ja	-	nein	-	74	3.565
3	16.04.2025	1907	2015	3.OG	ja	-	ja	7,55	102	2.843
4	06.06.2025	1903	2005	3.OG	nein	-	nein	-	73	2.740
5	23.06.2025	1907	2015	2.OG	ja	-	ja	7,56	88	2.955
6	19.08.2025	1907	2015	1.OG	ja	-	nein	-	85	3.059

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

<sup>5</sup> TG...Tiefgaragenstellplatz, SP...Stellplatz im Freien

<sup>6</sup> Bereinigter Kaufpreis; die Kaufpreise sind um mitverkauftes Inventar (sofern vorhanden) und Stellplatzanteile bereinigt.



## 7.4 Anpassung an den Vertragszeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu einem reichlichen Jahr vor dem Wertermittlungsstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Nach den aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf seit letztem Jahr stadtwweit wieder gestiegen. Die durchschnittliche Preisentwicklung liegt bei gerundet +7% im Jahr. Für die zurückliegenden Vertragszeitpunkte der Kauffälle erfolgt die Stichtagsanpassung aus diesem Grund mit einer analogen Preissteigerung von 7% pro Jahr. Der zeitliche Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{zeitlicher Anpassungsfaktor} = (1 + p)^n$$

p...Prozentsatz der jährlichen Preisentwicklung in Dezimalschreibweise

n...zeitliche Differenz zwischen den Vertragsdaten der Vergleichskauffälle und dem Wertermittlungsstichtag in Jahren

Nr.	bereinigter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag in Jahren	zeitlicher Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m <sup>2</sup>
1	3.736	17.01.2025	0,58	1,04	3.885
2	3.565	21.02.2025	0,50	1,03	3.672
3	2.843	16.04.2025	0,33	1,02	2.900
4	2.740	06.06.2025	0,25	1,02	2.795
5	2.955	23.06.2025	0,17	1,01	2.985
6	3.059	19.08.2025	0,00	1,00	3.059

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## 7.5 Anpassung an die Lage

Die Lage ist grundsätzlich ein kaufpreisprägendes Merkmal. Die Wohnlage habe ich nach der Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2025-2027 bestimmt. Die Preisanpassung für die Lageunterschiede erfolgt pauschal nach den folgenden Wohnlageindizes, weil der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig keine Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende Wohnlage ermittelt hat.

Wohnlage	Lageindex
sehr gut	1,2
gut	1,1
mittel	1,0
einfach	0,9

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{Lageindex Bewertungsobjekt}}{\text{Lageindex Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m <sup>2</sup>	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m <sup>2</sup>
		Lage	Index	Lage	Index		
1	3.885	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	3.885
2	3.672	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	3.672
3	2.900	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	2.900
4	2.795	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	2.795
5	2.985	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	2.985
6	3.059	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00	3.059

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## 7.6 Anpassung an die Geschosslage

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses hängt der Kaufpreis von der Geschosslage ab. Die Preisanpassung für die Geschosslageunterschiede erfolgt nach den im Grundstücksmarktbericht 01.01.2025 veröffentlichten Durchschnittspreisen bezogen auf die jeweilige Geschosslage (vgl. *Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025, S. 76*).

Geschosslage	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> (Median)	Umrechnungskoeffizient (UK)
EG	307	2.457	0,97
OG	864	2.537	1,00
DG	180	2.488	0,98
Maisonette	63	3.059	1,21

Allerdings ist eine wertmäßige Anpassung ausschließlich an das Merkmal „Maisonettewohnung“ im konkreten Fall nicht sachgerecht, da die hierfür vorliegenden Daten nur eine unzureichende statistische Grundlage bieten: Mit lediglich 63 Kauffällen ist der Anteil der Maisonettewohnungen im Vergleich zu den 864 Kauffällen für Wohnungen in Obergeschossen sehr gering. Die Stichprobengröße ist damit zu klein, um eine belastbare und generalisierbare Preisdifferenz empirisch abzuschätzen.

Zudem zeigen die Auswertungen des Gutachterausschusses, dass sich der Kaufpreisvorteil von Maisonettewohnungen nicht konsistent über alle Baualtersklassen hinweg beobachten lässt. So liegen in bestimmten Baujahrgruppen – insbesondere bei nach 1990 errichteten Gebäuden – die Kaufpreise für Maisonettewohnungen entweder nur geringfügig über denen konventioneller Obergeschosswohnungen (vgl. *Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025, S. 70*) oder sogar unterhalb dieser (vgl. *Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025, S. 71*). Diese Inkonsistenz spricht gegen die Ableitung eines verallgemeinerbaren Zuschlags.

Demgegenüber sind die Kaufpreisunterschiede zwischen Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschosswohnungen in sämtlichen Auswertungen stabil und nachvollziehbar. Für diese Geschosslagen liegen hinreichend große Fallzahlen sowie konsistente Preisrelationen vor, sodass die Anwendung der entsprechenden Umrechnungskoeffizienten marktgerecht erscheint.

Fazit: Die Geschosslage ist grundsätzlich ein wertrelevantes Merkmal, dessen Einfluss im Rahmen der Vergleichswert- bzw. Ableitungsverfahren über marktabgeleitete Koeffizienten sachgerecht berücksichtigt werden kann. Im Falle von Maisonettewohnungen halte ich vorliegend einen gedämpften Umrechnungskoeffizienten von 1,05 für sachgerecht und angemessen. Mitberücksichtigt ist, dass sich aufgrund der Maisonette-Eigenschaften tatsächlich Vorteile ergeben (Zugänge in beiden Wohnebenen), die grundsätzlich aber nicht überbewertet werden sollten.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 2  in €/m <sup>2</sup>	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3  in €/m <sup>2</sup>
		Gslage	UK	Gslage	UK		
1	3.885	DG	0,98	Mais.	1,05	1,07	4.157
2	3.672	1.OG	1,00	Mais.	1,05	1,05	3.856
3	2.900	3.OG	1,00	Mais.	1,05	1,05	3.045
4	2.795	3.OG	1,00	Mais.	1,05	1,05	2.935
5	2.985	2.OG	1,00	Mais.	1,05	1,05	3.134
6	3.059	1.OG	1,00	Mais.	1,05	1,05	3.212

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

<b>Auftraggeber:</b>  Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 38/25	<b>Bewertungsobjekt:</b>  Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26
---	---



## 7.7 Anpassung an den Vermietungsstand

In der Regel liegen die Kaufpreise für nicht vermietete Wohnungen über den Kaufpreisen für vermietete Wohnungen. Das hat folgende Gründe:

- eigennutzertaugliche Wohnungen sind sofort beziehbar; u.U. langwierige Eigenbedarfskündigungen entfallen,
- bei Renditeobjekten sind die Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht durch die Regelungen der §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) beschränkt; bei bezugsfreien Wohnungen kann die marktübliche Miete bei Neuvermietung sofort erzielt werden.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses liegen folgende Abhängigkeiten vor (vgl. *Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025, S. 75*).

Vermietungsstand	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> (Median)	Umrechnungskoeffizient (UK)
bezugsfrei	2.759	1,17
vermietet	2.351	1,00

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 3	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 4
	in €/m <sup>2</sup>	verm.	UK	verm.	UK		in €/m <sup>2</sup>
1	4.157	nein	1,17	ja	1,00	0,85	3.533
2	3.856	nein	1,17	ja	1,00	0,85	3.278
3	3.045	ja	1,00	ja	1,00	1,00	3.045
4	2.935	nein	1,17	ja	1,00	0,85	2.495
5	3.134	ja	1,00	ja	1,00	1,00	3.134
6	3.212	nein	1,17	ja	1,00	0,85	2.730

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## 7.8 Anpassung an die Wohnungsgröße

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Leipzig besteht ein deutlicher Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche und der Größe der jeweiligen Wohneinheit. Wie aus dem Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025 (vgl. S. 76) hervorgeht, steigen die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zunehmender Wohnfläche an:

Wohnungsgrößensegment in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> (Median)	Umrechnungskoeffizient (UK)
< 35	2.742	1,19
35 bis < 45	2.250	0,98
45 bis < 60	2.299	1,00
60 bis < 75	2.478	1,08
75 bis < 100	2.885	1,25
100 bis < 125	3.168	1,38
125 bis < 150	3.468	1,51
ab 150	3.512	1,53

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 4 in €/m <sup>2</sup>	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 5 in €/m <sup>2</sup>
		WF	UK	WF	UK		
1	3.533	87	1,25	99,09	1,25	1,00	3.533
2	3.278	74	1,08	99,09	1,25	1,16	3.802
3	3.045	102	1,38	99,09	1,25	0,91	2.771
4	2.495	73	1,08	99,09	1,25	1,16	2.894
5	3.134	88	1,25	99,09	1,25	1,00	3.134
6	2.730	85	1,25	99,09	1,25	1,00	2.730

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 38/25	<b>Bewertungsobjekt:</b> Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26
---	---



## 7.9 Anpassung an das Sanierungsjahr

Die Sanierungsjahre variieren untereinander; auch im Vergleich zu dem Wertermittlungsobjekt. Im Allgemeinen sind erst kürzlich sanierte Gebäude hinsichtlich Ausstattung zeitgemäßer, was einen größeren Käuferkreis anspricht. Außerdem sind Objekte mit jüngerer Sanierung oftmals weniger stark von erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen betroffen als ältere. Diese Aspekte spiegeln sich auch in den Kaufpreisen wider.

Der Gutachterausschuss für die Region des Wertermittlungsobjektes hat keine Anpassungsfaktoren für unterschiedliche Sanierungsjahre (bezogen auf die Sanierung des Gemeinschaftseigentums) ermittelt. Aus diesem Grund muss die Anpassung pauschal erfolgen. Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich von der Annahme aus, dass sich die Differenzen im Sanierungsjahr um 1% je Jahr auf den Kaufpreis auswirken. Das bedeutet, dass der Kaufpreis für ein Vergleichsobjekt, welches 10 Jahre vor dem Wertermittlungsobjekt saniert worden ist, 10% unter dem Kaufpreis des Wertermittlungsobjektes liegt. Das jeweilige Alter errechnet sich wie folgt:

$$\text{Alter} = \text{Vertragszeitpunkt} - \text{Sanierungsjahr}$$

Anm.: Bei dem Bewertungsobjekt entspricht der Vertragszeitpunkt dem Wertermittlungsstichtag (Jahr).

Der Anpassungsfaktor errechnet sich dann wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = 1 - \left( \frac{\text{Alter Wertermittlungsobjekt} - \text{Alter Vergleichsobjekt}}{100} \right)$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 5  in €/m <sup>2</sup>	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 6  in €/m <sup>2</sup>
		Alter in J.	UK	Alter in J.	UK		
1	3.533	12	<del>UK</del>	11	<del>UK</del>	1,01	3.568
2	3.802	12	<del>UK</del>	11	<del>UK</del>	1,01	3.840
3	2.771	10	<del>UK</del>	11	<del>UK</del>	0,99	2.743
4	2.894	20	<del>UK</del>	11	<del>UK</del>	1,09	3.154
5	3.134	10	<del>UK</del>	11	<del>UK</del>	0,99	3.103
6	2.730	10	<del>UK</del>	11	<del>UK</del>	0,99	2.703

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## 7.10 Anpassung an die Miethöhe

Nach dem vorliegenden Mietvertrag beträgt die aktuelle Nettokaltmiete für die Wohnung 8,73 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat (nettokalt). Die Miete der zum Vergleich herangezogenen vermieteten Wohnungen, bei denen die Miete zum Kaufzeitpunkt bekannt war, weicht teilweise deutlich davon ab.

Grundsätzlich beeinflusst die vereinbarte Miete die Höhe des Kaufpreises, wenn die Wohnung unter reinen Renditegesichtspunkten erworben wird, was hier anzunehmen ist. Denn bei Renditeobjekten sind die Mieterhöhungsmöglichkeiten durch die Regelungen der §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) beschränkt, weswegen es längere Zeit dauern kann, bis die marktübliche Miete auch tatsächlich erzielt werden kann.

Die Wertauswirkung auf den Wohnflächenwert infolge der abweichenden Miete berücksichtige ich mit 50% der tatsächlichen Abweichung. Der Abschlag muss geringer sein als der Unterschiedsbetrag zwischen der Miete der Vergleichswohnungen und der Miete der zu bewertenden Wohnung, weil die Miethöhe den Kaufpreis (Verkehrswert) nicht 1:1, sondern in gedämpfter Form beeinflusst.<sup>7</sup>

Bei leerstehenden Wohnungen und bei Wohnungen mit unbekannter Miete erfolgt keine Anpassung.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = 1 + 50\% \times \left( \frac{\text{Miete BWO}}{\text{Miete VO}} - 1 \right)$$

VO...Vergleichsobjekt  
BWO...Bewertungsobjekt

Nr.	Kaufpreis angepasst 6 in €/m <sup>2</sup>	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 7 in €/m <sup>2</sup>
		Miete	UK	Miete	UK		
1	3.568	-	<del>   </del>	8,73	<del>   </del>	1,00	3.568
2	3.840	-	<del>   </del>	8,73	<del>   </del>	1,00	3.840
3	2.743	7,55	<del>   </del>	8,73	<del>   </del>	1,08	2.957
4	3.154	-	<del>   </del>	8,73	<del>   </del>	1,00	3.154
5	3.103	7,56	<del>   </del>	8,73	<del>   </del>	1,08	3.343
6	2.703	-	<del>   </del>	8,73	<del>   </del>	1,00	2.703
						<b>Summe</b>	<b>19.565</b>

<sup>7</sup> Die höhere Miete kann beispielsweise aus Vergleichsmerkmalen beruhen, für die bereits Anpassungen erfolgt sind (z.B. abweichende Wohnlage, abweichendes Alter, abweichende Ausstattung, Baujahr etc.).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## Sonstige Anpassungen

Weitere Anpassungen i. S. § 2 (3) ImmoWertV 2021 sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Soweit ich das beurteilen kann (Vergleichsobjekte sind nicht von innen zu besichtigen), bestehen zwischen den Vergleichsobjekten und dem Wertermittlungsobjekt keine sonstigen Merkmalsunterschiede, welche aus wertermittlungstechnischer Sicht zu berücksichtigen sind.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## 7.11 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$

Der vorläufige Mittelwert  $\bar{x}$  soll aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kauffälle ermittelt werden.

Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst } \bar{x}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{19.565 \text{ €/m}^2}{6}$$

$$\bar{x} = 3.261 \text{ €/m}^2$$

## 7.12 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

Kaufpreise, die erheblich von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die Zwei-Sigma-Regel zur Identifizierung von Ausreißern dienen. Die Zwei-Sigma-Regel ist die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Dafür wird zuerst die Varianz  $s^2$  ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte  $i$  vom vorläufigen Mittelwert  $\bar{x}$ . Die Formel lautet:

$$s^2 = \frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$$

$n$  Anzahl der statistischen Einheiten

$x_i$  Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)



Die Standardabweichung ist schlussendlich die Quadratwurzel der Varianz. Die Formel lautet:

$$s = \sqrt{\frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

n	$x_i$	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	3.568	307	94249
2	3.840	579	335241
3	2.957	-304	92416
4	3.154	-107	11449
5	3.343	82	6724
6	2.703	-558	311364
<b>vorl. Mittelwert <math>\bar{x}</math></b>	<b>3.261</b>		
		<b>Summe</b>	<b>851443</b>
		<b>Varianz <math>s^2</math></b>	<b>170289</b>
		<b>Standardabweichung s</b>	<b>413</b>
		<b>zweifache Standardabweichung 2s</b>	<b>826</b>

<b>—</b>	obere Ausschlussgrenze in €/m <sup>2</sup> = $\bar{x} + 2s =$	<b>4.087</b>
	<b>vorl. Mittelwert <math>\bar{x}</math> in €/m<sup>2</sup></b>	<b>3.261</b>
<b>—</b>	untere Ausschlussgrenze in €/m <sup>2</sup> = $\bar{x} - 2s =$	<b>2.435</b>

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

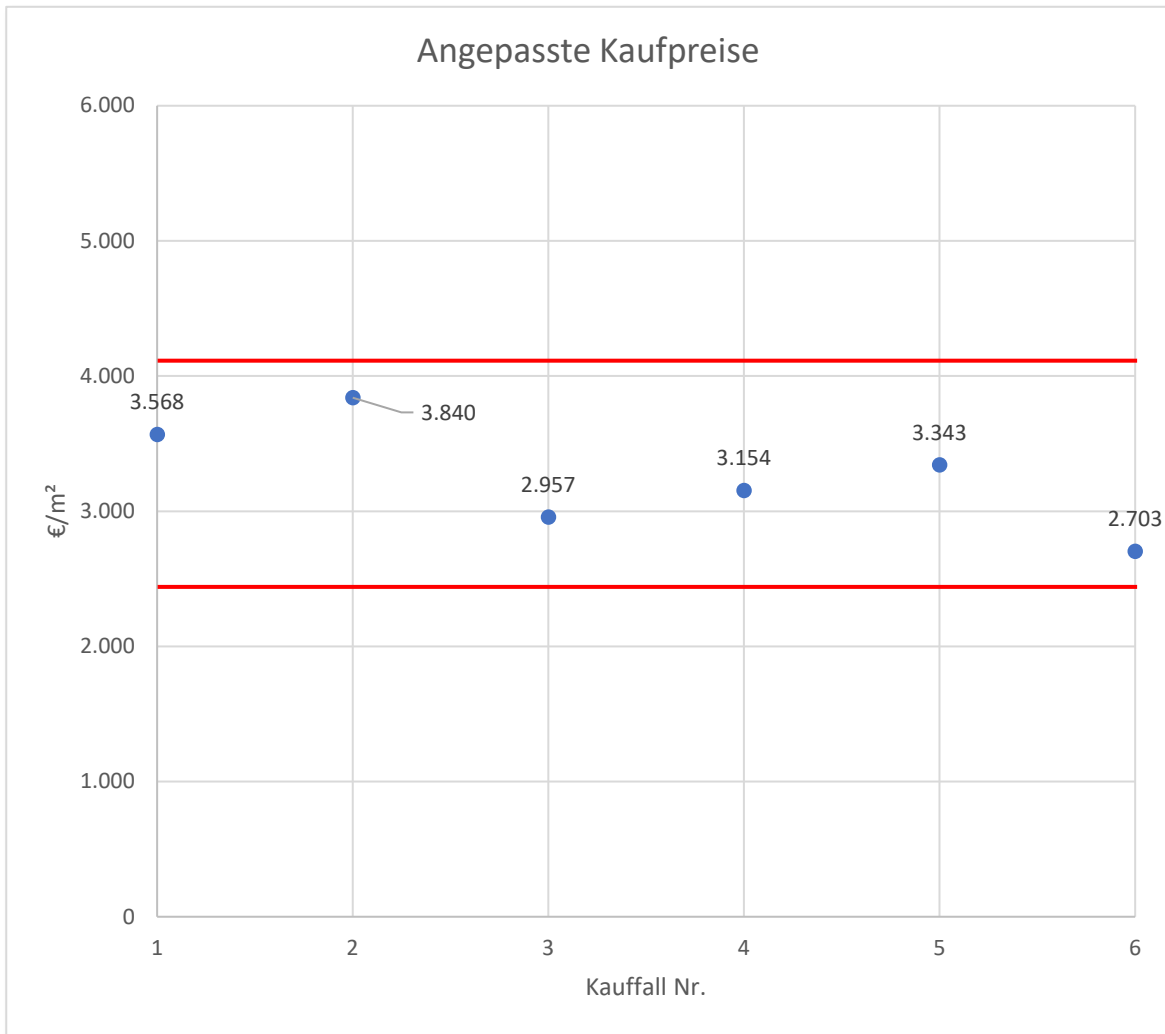
Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

In dem folgenden Diagramm sind alle angepassten Kaufpreise dargestellt. Die obere und untere Ausschlussgrenze ( $\bar{x} \pm 2s$ ) ist jeweils durch eine rote durchgehende Linie dargestellt.



Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass alle Kauffälle innerhalb der Ausschlussgrenzen liegen und kein Kauffall eliminiert werden muss.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



### 7.13 Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$

Der Mittelwert  $\bar{x}$  soll aus der Summe der verbliebenen angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der verbliebenen Kauffälle ermittelt werden.

Nr.	Kaufpreis angepasst 7 verblieben in €/m <sup>2</sup>
1	3.568
2	3.840
3	2.957
4	3.154
5	3.343
6	2.703
<b>Summe</b>	<b>19.565</b>

Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 7 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{x} = \frac{19.565 \text{ €/m}^2}{6}$$

$$\bar{x} = 3.261 \text{ €/m}^2$$

#### Qualitative Beurteilung des Mittelwertes $\bar{x}$

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle, wird der Variationskoeffizient V genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus Standardabweichung (s) und Mittelwert ( $\bar{x}$ ).

Die Formel lautet:

$$V = \frac{s}{\bar{x}}$$

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Die Standardabweichung beträgt 413. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{413}{3.261}$$

$$V = 0,13$$

Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Hierfür gelten für den Immobilienmarkt folgende übliche Größen:

Variationskoeffizient (V)	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen (wenn nicht bereits erfolgt)

### Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,13) ist deutlich kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine hohe bis ausreichende Genauigkeit.

## 7.14 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird im Allgemeinen aus dem Mittelwert  $\bar{x}$  der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise multipliziert mit der Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes abgeleitet (Wohnfläche = Vergleichsmaßstab).

Mittelwert $\bar{x}$	3.261 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wertermittlungsobjekt (siehe Punkt 2.5.2)	99,09 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	3.261 €/m <sup>2</sup> x 99,09 m <sup>2</sup> = 323.132 €

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## 7.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

### 7.15.1 Tiefgaragenstellplatz Nr. T26 (Blatt 9737)

Nach den Auswertungen im Grundstücksmarktbericht 1.1.2025 (Berichtszeitraum 2024) wurden Tiefgaragen-/Parkhausstellplätze, welche im Weiterverkauf im Zusammenhang mit Wohnungseigentum verkauft wurden, zu Kaufpreisen zwischen 2.000 € und 35.000 € (Median 13.500 €) gehandelt. Damit lag der Zentralwert deutlich unterhalb des rechnerischen Mittelwertes aus dem unteren und oberen Spannenwert ( $[(2.000 \text{ €} + 35.000 \text{ €}) / 2] = 18.500 \text{ €}$ ). Bereits daraus wird erkennbar, dass die Kaufpreise am oberen Rand der Spanne Ausreißercharakter besitzen, da sie die Gesamtdatenlage nach oben verzerren, während sich die Mehrzahl der Kauffälle deutlich unterhalb dieses Maximalwertes abspielte.

Auch der Rückblick auf das Vorjahr bestätigt dieses Bild: 2023 lag der Median bei 12.500 €, die Oberkante der Spanne jedoch bei 36.000 €. Damit wiederholt sich das Muster einer deutlich überhöhten Obergrenze gegenüber der zentralen Tendenz, was belegt, dass die Oberwerte durch Einzelfallkonstellationen geprägt sind (z. B. besondere Lagen, gebündelte Verkäufe oder Sondernutzungen), jedoch nicht als marktübliche Vergleichswerte herangezogen werden können.

Zur Ableitung einer realistischen Vergleichsbandbreite wurde deshalb ein robuster oberer Spannenwert von 25.000 € je Tiefgaragenstellplatz festgelegt. Dieses Niveau liegt oberhalb des Medianwertes und bildet das obere, noch marktübliche Drittel der Preisverteilung ab, ohne Ausreißer zu übernehmen. Die Herleitung verdeutlicht: Median – unterer Spannenwert = 11.500 €, und Median + 11.500 € = 25.000 €. Damit ergibt sich ein symmetrischer Korridor um den Median, der zugleich die realistische Marktsituation abbildet.



Fazit: Für die weitere Bewertung ist demnach von einer wertrelevanten Kaufpreisbandbreite im Weiterverkauf von 2.000 € bis 25.000 € je Tiefgaragenstellplatz bei einem Median von 13.500 € auszugehen.

Die Kaufpreishöhe des Stellplatzes wird im Wesentlichen durch

- die Wohnlagequalität,
- Stellplatzangebot im Umfeld,
- die Handelsform (selbständig veräußerbar oder als Sondernutzungsrecht SNR fest mit dem Wohnungseigentum verbunden)

bestimmt.

### Zur Einordnung in die jeweilige Punktekategorie (0 bis 9):

#### Lage im Stadtgebiet / Wohnlagequalität

- Tiefgaragenstellplätze in guten oder besseren Wohnlagen erzielen höhere Werte als in einfachen oder mittleren Lagen.
- Der Stellplatz liegt in einer mittleren Wohnlage

Schlussfolgerung: Die Wohnlagequalität gibt zugleich einen Indikator für das Einkommens- und Budgetniveau der Bewohner. Bewohner solcher Lagen verfügen typischerweise über eine höhere Zahlungsbereitschaft für Stellplätze, da Kfz-Haltung verbreiteter und die Bereitschaft, für Komfort und Verfügbarkeit zu zahlen, größer ist. Damit steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Kaufpreise im mittleren bis oberen Bereich der Weiterverkaufsspannen realisiert werden können.

#### Nachfrageimpuls durch örtliche Stellplatzsituation

- Im Umfeld bestehen wenige öffentliche Stellplatzmöglichkeiten.
- Das führt zu einer soliden, anrainergetriebenen Nachfrage.

Schlussfolgerung: Diese Knappheit verstärkt die bereits aus der Wohnlage ableitbare Zahlungsbereitschaft, weil Bewohner mit höherem Budget zugleich weniger flexibel sind, was Stellplatzsuche im öffentlichen Straßenraum betrifft.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



## Handelsform

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor für die Kaufpreise von Stellplätzen ist deren Handelsform. In der Praxis treten unterschiedliche rechtliche Ausgestaltungen auf, die den Marktwert in teils erheblichem Maße beeinflussen:

- Selbständig veräußerbare Stellplätze als Teileigentum oder als eigenständige Grundstücke sind rechtlich vollständig abtrennbar und damit eigenständig handelbar. Sie verfügen über eine höhere Verkehrsfähigkeit und lassen sich – insbesondere in nachfragestarken Lagen – auch an Dritte außerhalb der unmittelbaren Nachbarschaft veräußern. Entsprechend erzielen sie tendenziell höhere Preise, da der Käuferkreis breiter ist.
- Sondernutzungsrechte (SNR), die untrennbar mit Wohnungseigentum verbunden sind, stellen keine eigenständigen Verkehrseinheiten dar, sondern sind fest mit einer bestimmten Wohnung gekoppelt. Sie können nicht separat veräußert werden, sondern gehen immer zusammen mit der jeweiligen Wohnung auf den Erwerber über. Diese Bindung führt dazu, dass die Preisbildung für den Stellplatz in der Regel untergeordnet im Gesamtpaket „Wohnung + Stellplatz“ erfolgt. Einzelne Preisbestandteile für den Stellplatz lassen sich in der Markttransaktion häufig nur rechnerisch abgrenzen.

Für den hier vorliegenden Stellplatz handelt es sich um ein selbständig veräußerbare Teileigentum, sodass die Handelsform für die Preisbildung günstig einzustufen ist. Im Unterschied zu untrennbaren Sondernutzungsrechten kann der Stellplatz eigenständig verkauft werden.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Ableitung des Vergleichswertes aus der vorliegenden Kaufpreisspanne												
Einflussgröße	Ausprägung									Gewicht	Wert	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8			9
Wohnqualität	einfach				X				sehr gut	0,35	4	
Stellplatzangebot im Umfeld	hoch						X		gering	0,50	6	
Handelsform	SNR								selbständig	0,15	9	
	<b>Min<sup>8</sup></b>			<b>Max<sup>9</sup></b>			<b>Δ</b>					
	<b>2.000 €</b>			<b>25.000 €</b>			<b>23.000 €</b>					

Der vorläufige Vergleichswert errechnet sich nach den obigen Annahmen wie folgt:

$$\text{vorl. Vergleichswert} = 2.000 \text{ €} + \left( 23.000 \text{ €} \times \frac{(0,35 \times 4 + 0,50 \times 6 + 0,15 \times 9)}{9} \right)$$

$$\text{vorl. Vergleichswert} = 16.694 \text{ €}$$

<sup>8</sup> unterer Spannenwert für den Kaufpreis gemäß Grundstücksmarktbericht

<sup>9</sup> Maximalwert (= oberer Spannenwert)

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 38/25	<b>Bewertungsobjekt:</b> Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26
---	---



### 7.15.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis sind für das Flurstück 836/1 der Gemarkung Lindenau zwei Baulasten (Baulastenblatt-Nr. 9751, lfd. Nr. 1 und 2) eingetragen (vgl. auch Punkt 2.4.3.1). Die erste Baulast verpflichtet die jeweiligen Eigentümer, eine im Plan rot gekennzeichnete Fläche zugunsten des Nachbargrundstücks (Flurstück 836 – nach Zergliederung nunmehr Flurstück 836/11 und 836/12) dauerhaft zur Verfügung zu stellen, damit der Zu- und Abgangsverkehr sowie der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß gewährleistet ist. Die zweite Baulast verpflichtet die Eigentümer, eine weitere, im Plan schraffiert dargestellte Grundstücksfläche zugunsten der Flurstücke 836/2 und 836/3 für die Bemessung des Grenzabstandes bereitzuhalten, wobei die Nutzung dieser Fläche zur eigenen Grenzabstandsbemessung ausgeschlossen ist.

#### Wertrelevanz

Aus den eingetragenen Baulasten ergibt sich für das Bewertungsobjekt (Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz) keine wertbeeinflussende Wirkung. Mit der bloßen Verpflichtung zur dauerhaften Zurverfügungstellung der betreffenden Teilflächen sind keine Einschränkungen der Nutzung oder Bewohnbarkeit des Objekts verbunden. Insbesondere enthalten die Baulasten keine Regelungen zur Unterhalts- oder Verkehrssicherungspflicht, sodass dem Grundstück hieraus keine zusätzlichen Lasten oder Kosten entstehen. Eine wertmindernde Auswirkung auf den Verkehrswert ist daher nicht gegeben.

### 7.15.3 Unsicherheiten zu künftig erforderlichen Sonderumlagen

Aus den vorliegenden Unterlagen und Eigentümerversammlungsprotokollen ergibt sich, dass trotz des abgeschlossenen Gerichtsverfahrens gegen den Bauträger weiterhin wesentliche Mängel am Gemeinschaftseigentum bestehen. Hierzu zählen insbesondere Sanierungsbedarfe an Dachkonstruktion, Tiefgarage (fehlende Bodenbeschichtung, Rissbildungen), Fensteranlagen sowie Feuchtigkeitsprobleme an der Fassade. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung wurden die aus dem Rechtsstreit zugeflossenen Mittel in Höhe von rund 741.000 € bislang nicht für Sanierungsmaßnahmen verwendet. Zugleich ist unklar, ob die vorhandenen Mittel einschließlich der Instandhaltungsrücklage ausreichen, um die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu finanzieren.

Vor diesem Hintergrund ist aus bewertungstechnischer Sicht von einem finanziellen Unsicherheitsrisiko auszugehen, das sich künftig in Form von Sonderumlagen für die Eigentümergemeinschaft auswirken kann. Zur sachgerechten Berücksichtigung dieses Risikos wird im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Annahme zusätzlicher, nicht gedeckter Instandsetzungskosten in Höhe von rund 500.000 € unterstellt. Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine belastbare Kostenermittlung, sondern um eine rein bewertungsbezogene Annahme zur quantitativen Einschätzung des möglichen Risikoumfangs.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Auf Grundlage dieser Annahme und des Miteigentumsanteils des Bewertungsobjekts von insgesamt 32,29 / 1.000 (Wohnung 28,68 / 1.000 + Tiefgaragenstellplatz 3,61 / 1.000) ergibt sich folgende rechnerische Risikobelastung:

$$500.000 \text{ €} \times \frac{32,29}{1.000} = 16.145 \text{ €}$$

Demnach ist zur Abbildung des bestehenden Unsicherheitsrisikos ein Wertabschlag in Höhe von rund 16.145 € sachgerecht. Der Abschlag erfolgt nicht auf Basis konkret festgestellter oder beschlossener Umlagen, sondern zur vorsorglichen Berücksichtigung der bestehenden Unsicherheit über den tatsächlichen Finanzierungsbedarf für noch ausstehende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

#### 7.15.4 Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Tiefgaragenstellplatz Nr. T26	16.694 €
Baulasten	-
Unsicherheiten zu künftig erforderlichen Sonderumlagen	-16.145 €
<b>Summe</b>	<b>549 €</b>

#### 7.16 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 323.132 € + 549 €

Vergleichswert = 323.681 €



## 8. Verkehrswert

### 8.1 Gesamtverkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt, soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet werden. Somit beträgt der Verkehrswert:

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 323.681 € ≈ 324.000 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II			
Grundbuchamt	<b>Leipzig</b>		
Grundbuch von	<b>Lindenau</b>		
Blatt	<b>9709</b>		
Miteigentumsanteil	<b>28,68/1.000</b>		
verbunden mit dem Sondereigentum an der	<b>Wohnung Nr. 26 nebst Kellerraum Nr. 26</b>		
und			
Blatt	<b>9737</b>		
Miteigentumsanteil	<b>3,61/1.000</b>		
verbunden mit dem Sondereigentum an dem	<b>Tiefgaragenstellplatz Nr. T26</b>		
je am Grundstück			
Gemarkung	<b>Lindenau</b>		
Flurstück(e)	<b>836/1</b>	mit	<b>3.475 m<sup>2</sup></b>
mit der Anschrift	<b>Aurelienstr. 62a</b>		
	<b>04177 Leipzig</b>		
Wertermittlungsstichtag	<b>09.09.2025</b>		
Qualitätsstichtag	<b>09.09.2025</b>		
habe ich ermittelt mit rund	<b>324.000 €</b>		



## 8.2 Einzelwerte

Blatt	Sondereigentum	vorläufiger Verfahrenswert	Unsicherheit Sonderumlage	Einzelwert (gerundet)
9709	Wohnung Nr. 26	323.132 €	-14.340 €	309.000 €
9737	Tiefgaragenstellplatz Nr. T26	16.694 €	-1.805 €	15.000 €
<b>Summe</b>				<b>324.000 €</b>

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## 8.3 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

### 8.3.1 Je Abt. II/2,3,4 (Betretungs- und Fahrrecht, Zaunerrichtungsverbot und Begehungsrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)

#### Inhalt der Eintragungen

Mit notarieller Urkunde vom 19.01.2011 (UR-Nr. 5/2011) wurden zwischen den Flurstücken 835, 835a, 836a und 836b wechselseitige Grunddienstbarkeiten bestellt. Diese beinhalten insbesondere das Recht, nach Abschluss der jeweiligen Sanierung die nicht bebauten Grundstücksflächen zu betreten und zur Bewirtschaftung zu befahren, soweit keine Sondernutzungsrechte entgegenstehen. Zugleich verpflichteten sich die Eigentümer, die Flächen nicht einzuzäunen und frei begehbar zu halten (Zaunerrichtungsverbot). Darüber hinaus räumten sich die Grundstückseigentümer gegenseitig das Recht ein, erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen über die jeweils anderen Flächen zu verlegen. Ferner wurde zugunsten der Flurstücke 835a und 836b ein Recht eingeräumt, die auf dem Flurstück 835 befindliche Tordurchfahrt sowie den davorliegenden Grundstücksteil als Zugang und Zufahrt (ausdrücklich ohne Nutzung durch Kraftfahrzeuge) mitzubeneutzen. Ergänzend wurde das Recht zur Anbringung von Klingel- und Türöffnungsanlagen an den Türen der Tordurchfahrt vereinbart. Die Urkunde UR-Nr. 51/2011 vom 05.05.2011 stellte klar, dass die Berechtigten jeweils als Gesamtberechtigte im Sinne des § 428 BGB anzusehen sind.

Durch Zerlegung des früheren Flurstücks 836a entstand u. a. das heutige Wertermittlungsgrundstück Flurstück 836/1.

#### Wertrelevanz

Aus den genannten Dienstbarkeiten ergibt sich kein wertmindernder Einfluss auf das Bewertungsobjekt (Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz). Die Rechte bestehen wechselseitig zwischen den beteiligten Grundstücken, sodass keine einseitige Belastung vorliegt. Für das Bewertungsobjekt sind weder Einschränkungen der Wohnnutzung noch Beeinträchtigungen der Gebrauchstauglichkeit feststellbar. Die im Zusammenhang stehenden Rechte (Betretungsrecht, Fahrrecht ohne Kfz, Leitungsrechte, Zaunerrichtungsverbot) stellen eine typische Erschließungsregelung innerhalb eines ehemals einheitlichen Baugrundstücks dar, die den Wert des Bewertungsobjekts nicht beeinflusst.

### 8.3.2 Je Abt. II/5,6 (Duldung der Bebauung ohne Beachtung der Grenzabstände)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

#### Inhalt der Eintragungen

In der notariellen Urkunde (UR-Nr. 130/2012) ist unter Punkt II.3 eine Grunddienstbarkeit geregelt. Danach räumt der Eigentümer des Flurstücks 836/1 den jeweiligen Eigentümern der benachbarten Flurstücke 836/2 und 836/3 das Recht ein, diese Grundstücke ohne Einhaltung der sonst bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Die Dienstbarkeit umfasst auch die Befugnis, die Bebauung im Bereich oberhalb der bereits bestehenden Tiefgarage vorzunehmen.

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

#### Wertrelevanz

Für das Bewertungsobjekt (Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz) ergibt sich aus dieser Dienstbarkeit kein werterheblicher Einfluss. Das Recht betrifft ausschließlich die Zulässigkeit und Ausgestaltung einer möglichen Nachbarbebauung, ohne dass damit Nutzungs- oder Funktionsbeeinträchtigungen des Bewertungsobjekts verbunden wären. Einschränkungen der Wohnnutzung oder der Gebrauchstauglichkeit bestehen nicht. Die Dienstbarkeit stellt eine nachbarschaftliche Absicherung im Rahmen der Bebauung dar und führt daher nicht zu einer Minderung des Verkehrswertes.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

### 8.3.3 Je Abt. II/9 (Rettungswegerecht)

#### Inhalt der Eintragung

Mit notarieller Urkunde vom 14.06.2016 (UR-Nr. 160/2016) wurde zugunsten der Flurstücke 836/2 und 836/3 ein Rettungswegerecht bestellt. Danach ist die Eigentümergemeinschaft des Flurstücks 836/1 (Wertermittlungsgrundstück) verpflichtet, den in der beige-fügten Liegenschaftskarte (Abbildung 1) grün gekennzeichneten Bereich dauerhaft für den Zu- und Abgangsverkehr freizuhalten, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ungehindert möglich ist. Die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht für den Rettungswegbereich obliegt der Eigentümergemeinschaft des Flurstücks 836/1.

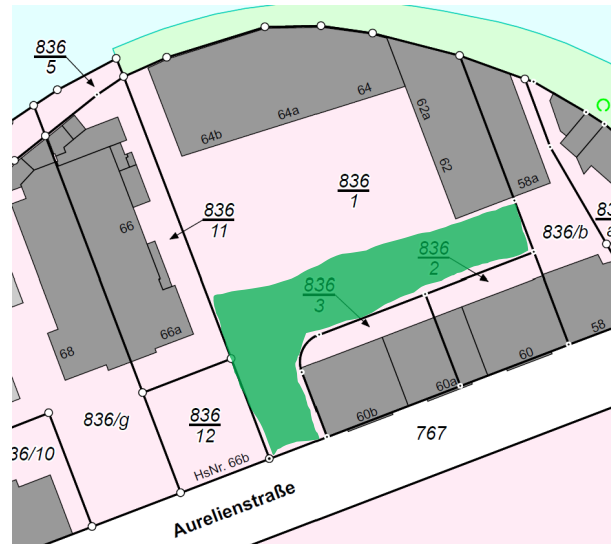


Abbildung 1

#### Wertrelevanz

Die Dienstbarkeit begründet für die Eigentümergemeinschaft zusätzliche Unterhalts- und Verkehrssicherungspflichten. Hierfür werden unter Berücksichtigung des dienstbarkeitsbezogenen

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 38/25	<b>Bewertungsobjekt:</b> Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26
---	---



Ausübungsbereiches pauschal Mehrkosten von 100 €/Monat angesetzt. Kapitalisiert mit einem Liegenschaftszinssatz von 3 % und unendlicher Dauer ergibt sich ein Barwert von:

$$100 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} / 0,03 = 40.000 \text{ €}$$

Dieser Wert ist auf die einzelnen Sondereigentumseinheiten nach Miteigentumsanteilen (MEA) zu verteilen. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende anteilige Wertminderungen:

$$\text{Wohnung (MEA 28,68/1.000): } 40.000 \text{ €} \times 28,68/1.000 \approx 1.147 \text{ €}$$

$$\text{Tiefgaragenstellplatz (MEA 3,61/1.000): } 40.000 \text{ €} \times 3,61/1.000 \approx 144 \text{ €}$$

Die anteilige Wertminderung beträgt somit für die Wohnung rund **1.150 €** und für den Stellplatz rund **150 €**.

### 8.3.4 Je Abt. II/10 (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht im Erschließungskorridor)

#### Inhalt der Eintragung

Unter Punkt V. der notariellen Urkunde (UR-Nr. 160/2016) wurde zugunsten der Flurstücke 836/2 und 836/3 ein Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Flurstück 836/1 (Wertermittlungsgrundstück) bestellt. Die Berechtigten sind befugt, die im Erschließungskorridor verlaufenden Leitungen zu errichten, zu betreiben, zu warten und erforderlichenfalls zu erneuern. In Ausübung dieses Rechts dürfen die Berechtigten und deren Beauftragte das Grundstück betreten, befahren und erforderliche Erdarbeiten ausführen. Hinsichtlich des Ausübungsbereiches wird auf die die auszugsweise beigefügte Liegenschaftskarte (Abbildung 2) verwiesen. Die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht für die Leitungen obliegt ausdrücklich den Berechtigten.

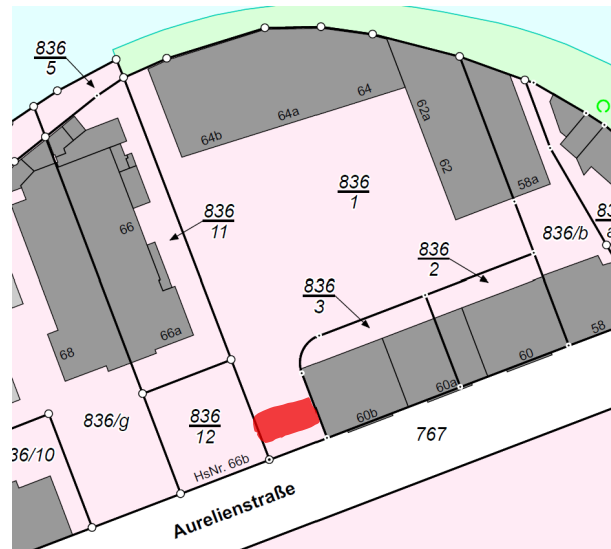


Abbildung 2

#### Wertrelevanz

Für das Bewertungsobjekt (Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz) ergibt sich aus dieser Grunddienstbarkeit kein werterheblicher Einfluss. Die Leitungsrechte sind in innerstädtischen Lagen üblich und dienen der ordnungsgemäßen Erschließung der Nachbargrundstücke. Da die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht den Berechtigten obliegt, bestehen für das Wertermittlungsgrund-

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 485 K 38/25

**Bewertungsobjekt:**

Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig  
Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26

Seite  
- 61 -



stück keine zusätzlichen Belastungen. Eine Beeinträchtigung der Nutzung oder Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes ist nicht feststellbar. Ein wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert liegt daher nicht vor.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

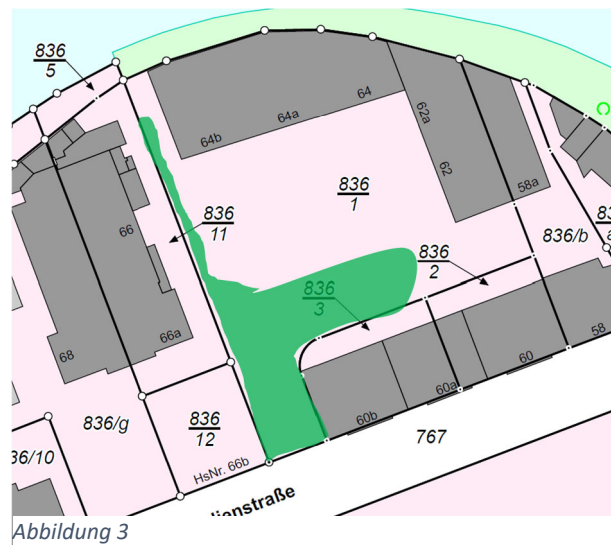
Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## 8.3.5 Je Abt. II/11 (Rettungswegerecht)

### Inhalt der Eintragung

Mit notarieller Urkunde vom 14.06.2016 (UR-Nr. 160/2016) wurde zugunsten der Flurstücke 836 (nach Zergliederung ist das herrschende Grundstück nunmehr Flurstück 836/11 und 836/12) ein Rettungswegerecht bestellt. Danach ist die Eigentümergemeinschaft des Flurstücks 836/1 (Wertermittlungsgrundstück) verpflichtet, den in der beigefügten Liegenschaftskarte (Abbildung 3) grün gekennzeichneten Bereich dauerhaft für den Zu- und Abgangsverkehr freizuhalten, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ungehindert möglich ist. Die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht für den Rettungswegbereich obliegt der Eigentümergemeinschaft des Flurstücks 836/1.



### Wertrelevanz

Die Dienstbarkeit begründet für die Eigentümergemeinschaft zusätzliche Unterhalts- und Verkehrssicherungspflichten. Hierfür werden unter Berücksichtigung des dienstbarkeitsbezogenen Ausübungsbereiches pauschal Mehrkosten von 100 €/Monat angesetzt. Kapitalisiert mit einem Liegenschaftszinssatz von 3 % und unendlicher Dauer ergibt sich ein Barwert von:

$$100 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} / 0,03 = 40.000 \text{ €}$$

Dieser Wert ist auf die einzelnen Sondereigentumseinheiten nach Miteigentumsanteilen (MEA) zu verteilen. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende anteilige Wertminderungen:

$$\text{Wohnung (MEA 28,68/1.000): } 40.000 \text{ €} \times 28,68/1.000 \approx 1.147 \text{ €}$$

$$\text{Tiefgaragenstellplatz (MEA 3,61/1.000): } 40.000 \text{ €} \times 3,61/1.000 \approx 144 \text{ €}$$

Die anteilige Wertminderung beträgt somit für die Wohnung rund **1.150 €** und für den Stellplatz rund **150 €**.

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 485 K 38/25

**Bewertungsobjekt:**

Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig  
Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26

Seite  
- 62 -



### 8.3.6 Je Abt. II/12 (Zwangsversteigerungsvermerk)

Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

## 9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

Nach Weisung des Auftraggebers sind alle auf dem beschlagnahmten Grundbesitz vorgefundenen Gegenstände gesondert auszuweisen; der Wert dieser Gegenstände ist außerdem frei zu schätzen.

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Ich habe keine Gegenstände vorgefunden, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen. Die im Eigentum des Mieters befindliche Möblierung ist hier ebenfalls nicht erfasst.

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

## 10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer  
Leipzig, den 14.10.2025

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

## 11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Grundrisszeichnung Wohnung Nr. 26 (vom Sachverständigen erstellt)
- Liegenschaftskarte nebst Zeichenerklärung



## 12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Ein- und Mehrfamilienhäuser, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Loy/Pecoroni/Tomani/Walter/Wörz: Beleihungswertermittlung – Grundlagen und Praxis der Bewertung und Beleihung von Grundstücken
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) vom 19. Mai 2010
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte, verschiedene Jahre
- IVD-Immobilienpreisspiegel, verschiedene Ausgaben
- Aengevelt City Report, verschiedene Ausgaben
- Mietspiegel, verschiedene Jahre

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Blick aus westlicher Richtung



wie zuvor

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 485 K 38/25

**Bewertungsobjekt:**

Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig  
Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26



Hauseingang



Wohnungseingangstür zur unteren Wohnebene

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 485 K 38/25

**Bewertungsobjekt:**

Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig  
Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26



Treppenhaus



Kellerräume

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 485 K 38/25

**Bewertungsobjekt:**

Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig  
Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26

Seite  
- 67 -

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

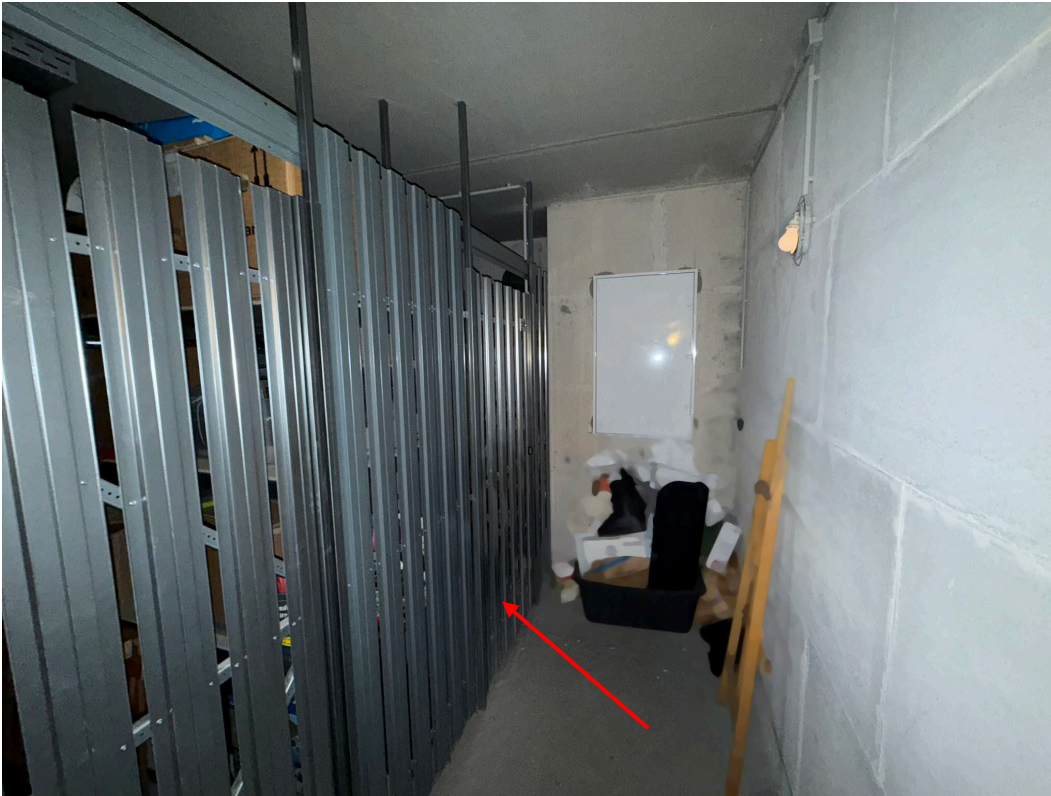
Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



Kellerraum Nr. 26



Abgang vom Innenhof zur Tiefgarage

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 485 K 38/25

**Bewertungsobjekt:**

Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig  
Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726



wie zuvor



Tiefgaragenstellplatz Nr. T26

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –  
Az.: 485 K 38/25

**Bewertungsobjekt:**

Aurelienstr. 62a, 04177 Leipzig  
Wohnung Nr. 26 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T26



Fahrradabstellraum unter der Tiefgaragenzufahrt (Gemeinschaftseigentum)

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im  
Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

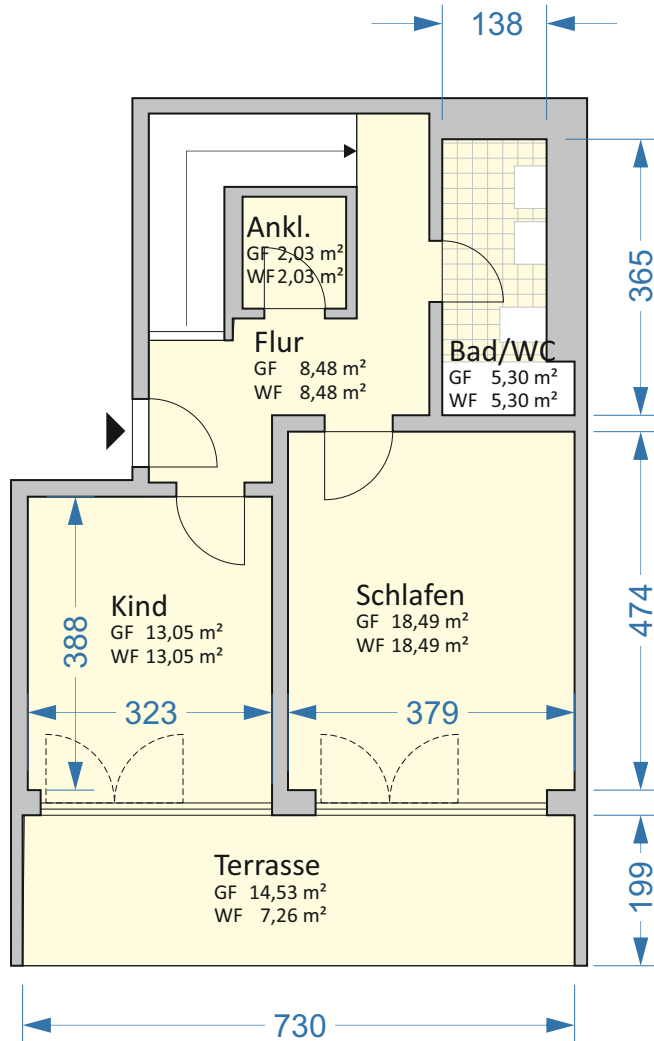
E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

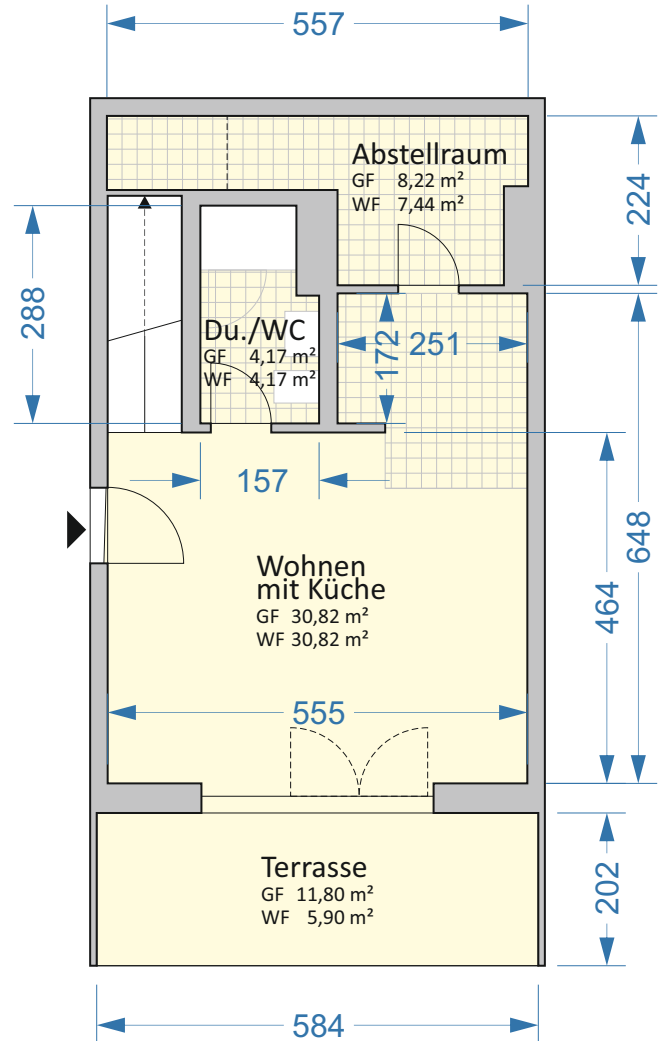
Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

obere Wohnebene



untere Wohnebene



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung  
Rico Palmer, Dipl.-Ing.

Aufmaßdatum: 09.09.2025

Zeichnungsdatum: 30.09.2025

Zeichnungsformat: DIN A4

Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm

liRH ... lichte Raumhöhe

GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (1,2) WoFIV

GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (3) WoFIV

WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV

Grundriss  
Wohnung Nr. 26 im 2.OG/DG

Aurelienstr. 62a  
04177 Leipzig

**Anmerkung des Gutachters:** Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



# Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

## Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
<small>Kartenzeichen und Schrift in Grau</small>	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

## Gebietsgrenze

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

## Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

## Tatsächliche Nutzung

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

## Fläche mit gesetzlicher Festlegung

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

## Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89\_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:  
 33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33  
 5684650 Nordwert in Metern