

Wertbüro Roith
Nicole Roith – Hyp Zert F
Dipl.-Kaufrau / Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Humboldtstraße 2, 04105 Leipzig
Tel. 0341 / 266 75 58

e- mail
roith@wertbuero.de

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über das Grundstück

An der Merseburger Straße, 04178 Leipzig
Gemarkung Rückmarsdorf, Flurstücke 334/6 und 334/7

Aktenzeichen: **485 K 57/24**



Das Gutachten besteht aus 32 Textseiten, 2 Fotoseiten und 3 Anlagenseiten.

Unverbindliche PDF- online- Version!!!

Diese Gutachtenausgabe ist unvollständig und unverbindlich, da wichtige Informationen und Unterlagen aus Datenschutzgründen auftragsgemäß entfernt werden mussten oder nicht enthalten sein dürfen.

Verkehrswertgutachten

Gem. Rückmarsdorf, Flst. 334/6 und 334/7, An der Merseburger Straße, 04178 Leipzig

0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Planungsgrundlagen	Art der baulichen Nutzung	mögliche/wertrelevante Nutzung	Erschließungszustand *	Entwicklungszustand **
Flächennutzungsplan Gebiet nach § 35 BauGB	sonstige Flächen	Garten nicht bewohnt	nicht festgestellt	Sonstige

Inaugenscheinnahme	10.06.2025	um: 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Wertermittlungstichtag	10.06.2025	
Qualitätsstichtag	10.06.2025	

Nutzung: Erholungsgarten

Bodenwert	16.500 €
boG - Abriss und Freilegung	- 21.100 €
boG - Notweg / Barwert der Wegerechtsrente und der Unterhaltungskosten	- 3.000 €
Rechnerisches Ergebnis	- 7.600 €
Verkehrswert des Grundstücks	1 €

Entschädigungsleistung nach Pachtvertrag

marktangepasster Sachwert der baulichen Anlagen	14.800 €
Aufwuchs des Flurstücks 334/7	3.000 €
Entschädigungsleistung nach Pachtvertrag	rd. 18.000 €

1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens

	Seite
Deckblatt	1
0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	2
1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens.....	3
2.0. Vorbemerkungen.....	4
3.0. Allgemeine Angaben.....	5
3.1. Abkürzungsverzeichnis.....	6
4.0. Grundstücksbeschreibung.....	8
4.1. Lagemerkmale und Infrastruktur.....	8
4.1.1. Makrolage.....	8
4.1.2. Mikrolage.....	9
4.2. rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt.....	10
4.2.1. privatrechtliche Gegebenheiten.....	10
4.2.2. öffentlich- rechtliche Gegebenheiten.....	11
4.2.2.1. planungsrechtliche Situation.....	11
4.2.2.2. baurechtliche Situation.....	13
4.2.2.3. erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand.....	13
4.2.3. Grundstücksmerkmale.....	14
5.0. Gebäudebeschreibung.....	15
5.1. Vorbemerkungen.....	15
5.2. Baubeschreibung.....	15
5.2.1. Gebäudemerkmale.....	17
5.2.2. durchgeführte Modernisierungen, Instandsetzungen.....	18
5.2.3. Nutzflächenermittlung.....	18
6.0. Zusammenfassende Beurteilung.....	19
6.1. Gebäude- und Marktbeurteilung.....	19
7. Wertermittlung.....	20
7.1. Vorbemerkung.....	20
7.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	21
7.4. Bodenwertermittlung.....	22
7.5. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
7.5.1. Aufwuchs.....	22
7.5.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau.....	22
7.5.3. unorganische Struktur, Raumaufteilung.....	23
7.5.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand.....	23
7.5.5. bauliche Anlagen.....	23
7.5.6. Abrisskosten.....	23
7.5.7. Risikoabschlag.....	23
7.5.8. Baulasten.....	23
7.5.9. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs.....	23
7.5.10. privatrechtliche Grundstücksmerkmale.....	23
7.5.11. Sonstiges.....	28
7.5.11.1. Zusammenfassung.....	30
8. Verkehrswert (Marktwert).....	31
8.1. Zusammenfassung.....	31
8.2. Ergebnis.....	31
9. Fotodokumentation.....	33

Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarten

Anlage 2: Flurkarte

2.0. Vorbemerkungen

- Die im Gutachten aus Datenschutzgründen anonymisierten Daten sind mit **„dem Gericht bekannt“** gekennzeichnet.
- Der Grundbuchinhalt wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben.
- Das Gutachten steht als Papierfassung in der 1. und 2. Ausfertigung für das Gericht, in der 3. Ausfertigung für den Sachverständigen und als Onlineversion unter www.zvsachsen.de zur Verfügung.
- Der Eigentümer/Pächter ist darüber belehrt worden, dass Innenaufnahmen nicht gestattet werden müssen. Innenaufnahmen durch den Sachverständigen wurden gestattet.
- Der Eigentümer/Pächter ist ferner darüber belehrt worden, dass der Wiedergabe der Innenaufnahmen im Gutachten widersprochen werden kann. Der Wiedergabe der Innenaufnahmen im Gutachten wurde nicht widersprochen.
- Zustimmungen wurden durch Unterschrift dokumentiert.

Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und werden bei dieser Wertermittlung gleichlautend verwendet. Es wurde kein Aufmaß vor Ort durchgeführt.
- Eine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen- und Maßangaben wird nicht übernommen. Eine anderweitige Nutzung der Werte als für den angegebenen Zweck ist nicht zulässig, dies gilt ebenso für die Ermittlung eines möglichen Instandsetzungsbedarfs, des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.
- Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund einer Inaugenscheinnahme.
- Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine Baustoff-, Boden-, Bauteil oder Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen oder zerstörende Untersuchungen ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie des zur Verfügung stehenden Materials erfolgte nur bezüglich Plausibilität. Leitungsbestandszeichnungen oder Revisionspläne standen nicht zur Verfügung, so dass Aussagen zu erdverlegten Leitungen nicht getroffen werden können.
- Die Gebäude stehen entsprechend der vorgenannten Darstellung auf zwei Flurstücken, die ein Grundstück bilden. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und als richtig unterstellt.
- Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evt. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern/ Nutzern) gefährden.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evt. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Mündliche Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewähr übernehmen.
- Es kann im Gutachten bei einzelnen Rechenabläufen zu Rundungsungenauigkeiten kommen, die jedoch im Ergebnis keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben.
- Alle Wertansätze wie Pachten, Umsätze, Bewirtschaftungskosten usw. sind Nettobeträge ohne eine mögliche Umsatzsteuer.

3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig, Tel.: 0341/ 49400
Beschluss vom:	14.04.2025
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	Das zu bewertende Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Flurstück 334/6 ist verwildert und mit einer baufälligen Gartenlaube bebaut. Flurstück 334/7 ist zum Bewertungsstichtag verpachtet, in einem sehr gepflegten Zustand und durch den Pächter mit einer Gartenlaube sowie Garage und Abstellraum bebaut.
Ortstermin:	10.06.2025
Teilnehmer:	ein Vertreter eines Eigentümers Pächter die unterzeichnende Sachverständige
zur Verfügung gestellte Unterlagen des Amtsgerichts:	- Baulastenauskunft vom 26.04.2024
zur Verfügung gestellte Unterlagen des betreibenden Verfahrensbeteiligten:	- Email vom 18.08.2025 mit Schreiben der RAe vom 06.08.2024, Kündigung des Pachtvertrages - Pachtvertrag vom 29.09.1975, Nachtrag vom 05.12.1998
zur Verfügung gestellte Unterlagen eines Verfahrensbeteiligten:	- Pachtvertrag vom 29.09.1975, Nachtrag vom 23.03.2005
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - Grundbuchauszug vom 18.06.2025 - schriftliche Auskunft des Stadtplanungsamtes Leipzig vom 19.08.2025 - Informationen der zum Ortstermin anwesenden Personen - Leitungsauskunft der Netz Leipzig GmbH vom 09.09.2025 - Leitungsauskunft der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH vom 08.09.2025 - Leitungsauskunft der Stadt Leipzig, Mobilitäts- und Tiefbauamt vom 09.09.2025 - Leitungsauskunft der Leipziger Wasserwerke vom 09.09.2025 - Auskunft des Grundbuchamtes zur Zuwegung zum Bewertungsgrundstück über Flurstück vom 10. und 12.09.2025
wesentliche rechtliche Grundlagen:	- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 08.07.2024 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 01.03.2024 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021 - Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV21 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) i. d. F. v. 25.11.2003 - DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 23.10.2024

Verkehrswertgutachten

Gem. Rückmarsdorf, Flst. 334/6 und 334/7, An der Merseburger Straße, 04178 Leipzig

- Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 23.10.2024
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 01.01.2024
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 10.10.2024
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) i. d. F. v. 01.01.2023
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) i. d. F. v. 28.12.2024

wesentliche Literatur:

1. Kleiber- digital, Wertermittlerportal zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021, ständig aktualisierte online-Lizenz
2. ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften, 13. Auflage 2021
3. Bischoff, ImmoWertV2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 2021
4. Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel - „Baukosten 2018, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung- Altbauten, 23. Auflage 2018
5. Grundstücksmarktbericht des GAA der Stadt Leipzig 2024
6. BRW-Karte des GAA der Stadt Leipzig 2024
7. Preisspiegel des IVD 2023
8. Stadt Leipzig, Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2022
9. Stadt Leipzig, Stadtdenkmalliste Stand 10/2002
10. Stadt Leipzig, FNP vom 24.07.2021
11. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2024
12. Statistisches Landesamt 2025 oder Website der Kommune
13. Kröll, Hausmann- „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2015

3.1. Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
AG	Amtsgericht
AN	Auftragnehmer
AS	Anschlussstelle
AV	Auflassungsvormerkung
AZ	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
BNK	Baunebenkosten
B-Plan	Bebauungsplan
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWFK	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
DG	Dachgeschoss
DHH	Doppelhaushälfte
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EBK	Einbauküche
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EFRH	Einfamilienreihenhaus
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ESZ	Erschließungszustand

EW	Ertragswert
EWZ	Entwicklungszustand
Fb- Belag/ -läge	Fußbodenbelag/ -beläge
Flst.	Flurstück
Flst. - Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GA	Gutachten
GS des GAA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grst.	Grundstück
HP	Hochparterre
i. d. F. d. B.	in der Fassung der Bekanntgabe
IHK	Industrie- und Handelskammer
IVD	Immobilienverband Deutschland
JRE	Jahresreinertrag
KF	Korrekturfaktor
KG	Kellergeschoss
KP	Kaufpreis
LG	Landgericht
LK	Landkreis
LZS	Liegenschaftszinssatz
MAF	Markanpassungsfaktor
MAW	Mietausfallwagnis
MBR GmbH	Michael Bauer Research GmbH
MFH	Mehrfamilienhaus
MV	Mietvertrag
NF	Nutzflächenfaktor
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
NW	Nennweite
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
PVC	Polyvinylchlorid
RND	Restnutzungsdauer
SB	Spitzboden
SS- Breite	Schutzstreifenbreite
STP	Stellplatz
SV	Sachverständiger
TG	Tiefgarage
UK	Umrechnungskoeffizient
uR	umbauter Raum
UR.-Nr.	Urkundennummer
V + E- Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VDE	Verband Deutscher Elektroinstallateure
VG	Vollgeschoss
vSW	vorläufiger Sachwert
VW	Verkehrswert
Wfl.	Wohnfläche
W/Nfl.	Wohn-Nutzfläche
WSA	Wechselsprechanlage
ZFH	Zweifamilienhaus

4.0. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lagemerkmale und Infrastruktur

4.1.1. Makrolage

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort:	Leipzig
großräumige Lage:	Die Stadt Leipzig liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen, nahe der Landesgrenze zu Sachsen- Anhalt. Auf Grund ihrer günstigen geographischen Lage im Autobahndreieck A 9 Berlin - München / A 14 Dresden - Magdeburg / A 38 Leipzig - Göttingen, ist sie ein exponierter Verkehrsknoten, der durch eine Anzahl klassifizierter Bundesstraßen ergänzt wird. Hinzu kommen die Anbindungen an das überregionale Schienennetz (ICE) und den Flughafen Leipzig - Halle.
überörtliche Anbindung: (jeweils Luftlinie vom Bewertungsobjekt)	B 181 ca. 125 m nördlich BAB 9, AS Leipzig-West ca. 7,5 km westlich BAB 14, AS Leipzig-Nord ca. 7,5 km Intercity Leipzig Hbf. ca. 6 östlich Flughafen Leipzig-Halle ca. 8 km nordwestlich
Fläche und Einwohnerzahl:	Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km ² , zum 31.12.2024 wohnten hier ca. 632.600 Einwohner mit Erstwohnsitz. Nach der Einwohnerzahl ist sie die 8.- größte Stadt in Deutschland.
Wirtschaftsstruktur:	Leipzig erfüllt die Funktion eines Oberzentrums im westlichen Teil des Freistaates Sachsen. Der Großraum Leipzig ist Zentrum des miteldeutschen Ballungsgebietes Leipzig-Halle. Seit 1990 fand ein Umstrukturierungsprozess vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort, besonders im Banken- und Versicherungsbereich, statt. Inzwischen sind mit Automobilbauern und einer großen Anzahl von Zulieferern aber auch wieder Industrieunternehmen in Leipzig ansässig. Ansiedlungserfolge der letzten Jahre waren das internationale Verteilerzentrum eines Logistikdienstleisters, verbunden mit der Erweiterung des Flughafens um die Start- und Landebahn Süd einschließlich des 24/7- Betriebs sowie weiterer Logistikzentren.
Infrastruktur:	Alle öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kirchen, Krankenhäuser, Sportstätten) sind ebenso vorhanden, wie kulturelle (Oper, Gewandhaus, Schauspielhaus) und wissenschaftliche (Universität, HS, FH, Institute). Die Stadt ist ferner durch ihre Messen, Kongresse und kulturellen Traditionen (Bach, Mendelssohn, Goethe) international präsent.
Grundstücksmarkt:	Der Grundstücksmarkt ist geprägt vom attraktiven Stadtzentrum mit seinen Passagen, von vielen Gründerzeitquartieren mit überwiegend sanierten MFH, einem ausgedehnten Grüngürtel, dem Leipziger Auewald, der sich ca. 25 km vom Süden durch die Stadt nach Nordwesten erstreckt und in dessen Einzugsbereich attraktiver individueller

Wohnungsbau dominiert, durchsetzt von großzügigen mehrgeschossigen WGH. Neben einer Vielzahl von Gewerbegebieten mit günstigen Ansiedlungskonditionen sind auch noch einige Industriebranchen zu finden. Hinzu gekommen sind Wohngebiete nahe der neu entstandenen Seenlandschaften am südlichen und nördlichen Stadtrand, die den Wohn- und Freizeitwert weiter erhöht haben.

Kaufkraft (2025): Mit einzelhandelsrelevanter Kaufkraft wird das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Zahlung aller wiederkehrenden Verpflichtungen für Konsumzwecke übrigbleibt. Es liegt bei $93,5 < 100$, also unter dem Bundesdurchschnitt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft/ Einwohner beträgt 7.344 €, sie ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 324 € gestiegen.

Einzelhandelszentralität (2025): ist das Maß für die Attraktivität einer Stadt und wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft ermittelt; Sie liegt bei 102,0 und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,1%- Punkte gesunken, d.h. es erfolgt nur noch ein geringer Kaufkraftzufluss aus der Region.

Arbeitslosenquote (02/2025): 8,2%, das sind 0,6 % mehr als zum Vergleichsmonat des Vorjahres

Haushaltsnettoeinkommen (2022): im Durchschnitt aller Haushalte 2.110 €/ Monat, das sind 45 €/ Monat mehr als 2021

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk: Altwest

Ortsteil: Burghausen-Rückmarsdorf

örtliche Lage: Das Grundstück liegt ca. 5,5 km in westlicher Richtung vom Zentrum entfernt in einem Privatweg an der Merseburger Straße. Dieser geht von der B181 Richtung Süden ab. Der Privatweg ist befahrbar. Es handelt sich um eine schmale Zuwegung.

lokale Einordnung: begrenzt wird der Standort:
 nördlich durch das Flst. 334/k
 östlich durch das Flst. 334/g (Privatweg)
 südlich durch das Flst. 334/h
 westlich durch das Flst. 338/4

Wohnlage: keine Wohnlage

Charakter der Umgebung:

- Durchgrünung des Gebietes
- relativ gute Infrastruktur
- Immissionsbelastung durch Individualverkehr
- ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle

umliegende Bebauung: Das Umfeld ist durch Gärten sowie Gewerbeflächen gekennzeichnet.

innerörtliche Anbindung:	Der Hauptverkehr der Umgebung verläuft über die B 181 (Merseburger Straße) Richtung Zentrum bzw. Richtung A9.
Straßenausbau:	befestigter Weg ohne Beleuchtung, Privatstraße mit Durchfahrtsbeschränkung
Parken:	Auf der privaten Zufahrtsstraße sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden. Die Straße „An der Merseburger Straße“ wird straßenbegleitend als Stellfläche genutzt.
ÖPNV:	Busverbindungen auf der Merseburger Straße, Haltestelle „Zur Kainchenfarm“, in ca. 300 m Entfernung
täglicher Bedarf:	Discounter in 1,3 km, Einkaufszentrum in ca. 2 km Entfernung
Bildungsstätten:	alle Schulformen sind mit dem ÖPNV erreichbar
Lagebeeinträchtigungen:	Immissionen durch Individualverkehr und Gewerbebetriebe
Immissionen:	reger Fahrzeugverkehr auf der Merseburger Straße, verbunden mit Erschütterungen, Lärm- und Staubentwicklung
störendes Gewerbe:	mehrere Gewerbegebiete im unmittelbaren Umfeld

4.2. rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt

4.2.1. privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Grundbuchstand:	18.06.2025
Bestandsverzeichnis:	
Grundbuchamt:	Leipzig
Grundbuch von:	Rückmarsdorf
Blatt:	597
Lfd.- Nr. des Grundstücks:	1
Flurstück – Nr.:	334/6 und 334/7
Wirtschaftsart/ Lage:	An der Merseburger Straße, Erholungsfläche
Größe:	1.177 m ² und 473 m ²
Abteilung 1:	lfd. Nr. 1c dem Gericht bekannt lfd. Nr. 3 dem Gericht bekannt lfd. Nr. 4 dem Gericht bekannt
Abteilung 2:	lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk, eing. am 15.04.2024
Abteilung 3:	Eintragungen in Abt. 3 bleiben der Höhe nach unberücksichtigt, da diese den Preis und nicht den Wert beeinflussen

Einschätzung

der Eintragungen in Abt. 2:	Eintragungen in Abt. 2 können sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken. In der Zwangsversteigerung gilt der Deckungs- und Übernahmegrundsatz, d.h. alle Eintragungen in Abt. II <u>und</u> III des Grundbuchs sind in der Reihenfolge ihres Eintragungsdatums im Grundbuch zu
-----------------------------	--

Verkehrswertgutachten

Gem. Rückmarsdorf, Flst. 334/6 und 334/7, An der Merseburger Straße, 04178 Leipzig

berücksichtigen. Ob Eintragungen, die zeitlich nach dem Rang des die Zwangs- oder Teilungsversteigerung Betreibenden im Grundbuch stehen, bestehen bleiben, kann aus sachverständiger Sicht nicht rechtssicher eingeschätzt werden. Unabhängig davon wird deshalb der Wert der Rechte und Belastungen ermittelt und separat ausgewiesen.

lfd. Nr. 3 keine wertmindernde Eintragung, grundsätzlich wird der Eintrag des Zwangsversteigerungsvermerkes, der die Wirkung eines relativen Veräußerungsverbot hat, in der gesamten Wertermittlung nicht als wertmindernd berücksichtigt, da es sich dann um ungewöhnliche Verhältnisse handeln würde und eine Wertermittlung nach §194 BauGB unmöglich wäre! Der zu ermittelnde Verkehrswert ist nur unter dem Vorbehalt sinnvoll, dass die Verfügungsbeschränkung nach der Versteigerung im Grundbuch wieder gelöscht wird.

Nutzungsverhältnisse: Das Flurstück 334/6 wird von einem Eigentümer selbst genutzt, das Flurstück 334/7 war zum Wertermittlungsstichtag verpachtet.

Pachtvertrag: Es liegt ein Pachtvertrag vom 29.09.1975 vor. Verpachtet werden 504 m² Gartenland. Der Pächter durfte das Grundstück bebauen. Der Pachtvertrag enthält eine Vereinbarung zur Entschädigung der Unkosten des Pächters:

„Die entstandenen Unkosten des Pächters durch Bebauung sowie Bepflanzung des Grundstücks werden bei Auflösung des Pachtvertrages vom Verpächter durch Taxung bezahlt.“

Des Weiteren liegen Nachträge zum Pachtvertrag vom 01.04.1986, 05.12.1998 und 23.05.2005 vor. In Letzterem wird der Pachtvertrag um weitere 20 Jahre verlängert.

Gemäß Schreiben vom 06.08.2024 wird der Pachtvertrag zum 30.09.2025 gekündigt.

4.2.2. öffentlich- rechtliche Gegebenheiten

4.2.2.1. planungsrechtliche Situation

städtebauliche Grundlagen

Flächennutzungsplan (FNP) nach BauGB § 5 (vorbereitender Bauleitplan)

Im FNP ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Auf dem FNP können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Die Darstellungen im FNP sind unverbindlich, ein Rechtsanspruch für eine im FNP dargestellte mögliche Nutzung besteht nicht.

Bebauungsplan (B-Plan) nach § 8 und § 30 BauGB (verbindlicher Bauleitplan)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlagen für weitere, zum Vollzug des Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Geltungsbereich eines B-Planes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Entwicklungszustand des Bodens

Nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV2021 werden als **baureifes Land** Flächen definiert, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Innenbereich und nach **§34 BauGB** innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll / überbaut wurde, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Innenbereich und nach **§30 BauGB** innerhalb des B-Plangebietes gelegen.

Danach ist eine Bebauung entsprechend den Vorgaben des B-Planes zulässig.

Nach schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamtes Leipzig handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach **§35 BauGB**.

Art der baulichen Nutzung:

Im Flächennutzungsplan, bekannt gemacht am 24.07.2021 im Leipziger E-Amtsblatt 09/2021, ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt. Grünflächen sind nicht bauliche Flächen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht Erholungsgärten. Die wünschenswerte Nutzung gemäß Stadtplanungsamt ist eine Nutzung als Kleingarten.

Bruttogrundfläche:

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/1987/2005

ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Mittels Rapis.Sachen.de wurden folgende Grundflächen ermittelt:

Bungalow Flurstück 334/6:	ca. 63 m ²
Bungalow Flurstück 334/7:	ca. 70 m ²
Garage und Abstellraum Flurstück 334/7:	ca. 49 m ²

Die Flächen sind nicht plausibel und wurden mit dem Luftbild abgeglichen. Auf google.maps.de wurde folgende BGF überschlägig mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt und ist im Abgleich mit der Besichtigung plausibel.

Bungalow Flurstück 334/7:	ca. 6 x 7 m =	ca. 42 m ²
Garage und Abstellraum Flurstück 334/7:	ca. 3 x 6,8 m + ca. 4,3 x 2,1 m =	ca. 29 m ²

Die BGF des Bungalow auf Flurstück 334/6 kann aufgrund des Bewuchses nicht mit dem Luftbild abgeglichen werden.

4.2.2.2. baurechtliche Situation

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:	Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen:	Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.
Denkmalschutz:	<p>Die Denkmaleigenschaft nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz wirkt kraft Gesetzes, d.h. sie ist nicht von einer Listeneintragung abhängig. Neben Ergänzungen sind auch Streichungen von der Denkmalliste möglich, so dass in allen Zweifelsfällen eine Rückfrage beim Referat Denkmalschutz empfohlen wird.</p> <p>Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Stadt verzeichnet.</p>
Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:	Das Grundstück liegt in keinem schützenswerten Gebiet. (LSG, NSG, FFH)
Baulastenverzeichnis:	<p>Baulasten sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.</p> <p>Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des Grundstücksnachbarn ein. Mit der Baulast wird die Genehmigung eines Bauvorhabens geschaffen, das sonst nicht genehmigungsfähig wäre, z.B. auf Grund unzureichender Grenzabstände, fehlender Stellplätze, zur Verlegung einer Leitung oder einer fehlenden Tiefgaragenzufahrt.</p> <p>Die Sicherung dieser Genehmigung kann als Baulast im Baulastenverzeichnis oder als Grunddienstbarkeit oder als beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, beide im Grundbuch, erfolgen, der Gesetzgeber hat in Sachsen für die Art und Weise der rechtlichen Sicherung weder eine Rangfolge noch einen Vorbehalt eingeführt.</p> <p>Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.04.2024 ist keine Baulast eingetragen.</p>

4.2.2.3. erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung/ abgabenrechtliche Verhältnisse:	<p>Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich- rechtliche Beiträge und andere nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB - Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB - Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes - Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
---	--

- naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

4.2.3. Grundstücksmerkmale

Grundstücksform:	Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten.
Grundstücksabmessungen:	Breite am Privatweg ca. 47 m, Tiefe ca. 35 m
Grundstücksart:	Reihengrundstück
Topographie:	Das Grundstück ist eben und liegt auf Straßenniveau.
Grenzverhältnisse:	Es steht jeweils ein Gartenhaus mittig auf dem Flurstück. Die Garage mit Nebengebäude ist entlang der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 334/h und 338/a errichtet.
Baugrund:	Die Tragfähigkeit des Bodens kann nicht eingeschätzt werden. Für die vorhandene Nutzung ist die Tragfähigkeit ausreichend.
Hochwassergefahr:	Unter dem Link auf der Stadtseite von Leipzig http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/umwelt-und-naturschutz/hochwasserschutz/ Gefahrenkarten oder bei der Stadt Leipzig können alle Überschwemmungsgebiete der Hochwasserstufen HQ25, HQ50, HQ150 und HQ200 durch die Flüsse Weiße Elster, Parthe und Pleiße eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt liegt in keinem gefährdeten Bereich.
Zuwegung:	Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Erschließungsstraße. Die Zuwegung erfolgt über das Grundstück Flurstück 334/g. Gemäß Auskunft des Grundbuchamtes vom 10.09.2025 haben die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks keinen Anteil an der Zuwegung Flurstück 334/g. Eine Grunddienstbarkeit zur Sicherung der Zuwegung ist gemäß Auskunft des Grundbuchamtes vom 12.09.2025 ebenfalls nicht eingetragen. Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt somit über eine Privatstraße, für die weder Miteigentum noch ein Wege- und Fahrrecht besteht. Mangels gesicherter Zuwegung zum Bewertungsgrundstück greift das Notwegerecht nach §917 BGB.
Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück liegt an einem befahrbaren Weg ohne Fußwege. Gemäß Auskunft der Versorgungsträger liegen keine Wasserleitungen an, keine Stromversorgungsanlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen. Entlang des Privatweges Flurstück 334/g verläuft eine Oberleitung. Gemäß mündlicher Auskunft der Nachbarn ist diese Stromleitung im Privateigentum eines Anliegers und die Nutzung der Stromleitung durch das Bewertungsgrundstück wird geduldet. Die Abwasserentsorgung erfolgt vermutlich über eine Klärgrube.

Kontamination: Ich bin davon ausgegangen, dass für Zwecke der Bewertung keine Kontamination vorhanden ist. Ich wurde von keinem Gutachten oder Bericht in Kenntnis gesetzt, das bzw. der auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder gefährlichen Materialien hinweist. Ich habe keine Ermittlung der vergangenen oder gegenwärtigen Nutzung des Grundstückes oder der Nachbargrundstücke durchgeführt, um festzustellen, ob das Bewertungsobjekt durch diese Nutzung oder die Nachbarschaft kontaminiert wurde. Das Wertermittlungsergebnis basiert auf der Annahme, dass keine Kontamination vorhanden ist. Ich trage weder eine Verantwortung für das Vorhandensein von Schadstoffen, noch für ein Gutachten, noch für wissenschaftliche Fachkenntnisse, die zu deren Entdeckung erforderlich wären.

5.0. Gebäudebeschreibung

5.1. Vorbemerkungen

Das Grundstück wird einerseits im Bereich des Flurstück 334/6 eigengenutzt und andererseits im Bereich des Flurstück 334/7 verpachtet.

Das eigengenutzte Flurstück ist mit einem baufälligen Bungalow bebaut und stark verwildert. Der Zugang auf das Grundstück war aufgrund des verwilderten Zustandes mit starkem Bewuchs nicht möglich. Das verpachtete Flurstück ist in einem gärtnerisch sehr gepflegten Zustand. Der aufstehende Bungalow wurde gemäß der zum Ortstermin anwesenden Personen durch die Pächter im Jahr 1976 errichtet.

5.2. Baubeschreibung für den Bungalow und Nebengebäude auf Flurstück 334/7

Bei dem vorhandenen Gartenhaus handelt es sich um einen DDR-Bungalow in massiver Bauweise.

Rohbau

Fundamente:	Gründung unbekannt, vermutlich Fundament als massive ca. 40 cm hohe Betonsockelplatte oberhalb der Geländeoberkante
Außenwände:	unbekannt, vermutlich Hohlblocksteine aus Beton oder Leichtbeton
Innenwände:	unbekannt, vermutlich vorgefertigte Wandelemente in Trockenbauweise, wie etwa als Holzrahmenkonstruktionen mit Hartfaserplatten und Mittellagen aus Hartpapierwaben.
Decken:	keine Geschossdecken
Treppen:	keine
Sperrung:	unbekannt
Dachform:	Pultdach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (Sparren im Wohnzimmer sichtbar)
Dachaufbauten:	keine
Schornstein:	keiner

Ausbau

Fassade:	klassischer DDR-Kratzputz
Dachhaut:	nicht erkennbar, vermutlich Bitumenbahnen

Dachentwässerung:	hochwertige Dachrinne und Regenfallrohr aus Kupfer mit Einleitung in Regentonne
Fußböden:	Laminat in Holzoptik, im Wohnzimmer zusätzlich Teppich
Innenwandoberflächen:	teilweise Holzverkleidung aus Profilholz, sonst Tapete
Deckenverkleidung:	sichtbare Holzsparren mit Tapete in den Zwischenräumen, sonst Deckenpaneelle, vermutlich Styropor-Platten
Türen:	Eingangstür als Vollholztür, einfache Bauweise, Schattenfuge; Innentüren aus Holz mit Glasausschnitt, Holz-Schiebetür zum WC,
Fenster:	2-fach Iso-Holzfenster, vermutlich aus dem Baujahr
Sanitärbereiche:	WC mit Waschbecken

technische Gebäudeausstattung

Medien:	keine
Heizung:	keine
Warmwasserversorgung:	Kaltwasser, eventuell Durchlauferhitzer im WC
Elektroinstallation:	einfachste Ausführung, Aufwandinstallation
Wasserinstallation:	vorhanden (Zustand und verwendetes Material nicht ersichtlich), in der Küche kein Wasseranschluss
Abwasserinstallation:	vorhanden (Kanalisation, Sammelgrube oder Kläranlage nicht bekannt), kein Abwasseranschluss in der Küche
Wechselsprechanlage:	nein
Klimaanlage:	nein
Sprinkleranlage:	nein
Alarmanlage:	nein
Rollläden/Schutzvorrichtung:	nein
sonstige techn. Anlagen:	keine

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	erhöhte Terrasse im Eingangsbereich
Besonnung/ Belichtung:	Vorhang von Innen
Barrierefreiheit:	nicht vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	sehr einfacher kleiner Bungalow mit kleinen Modernisierungen. sehr einfache, zweckbestimmte technische Ausstattung, nicht als Wohnnutzung geeignet
Hinweis:	in der Bewertung wird davon ausgegangen, dass in den Gebäuden keine Schadstoffe verbaut wurden

Garage und Abstellraum

Lage:	im hinteren Bereich des Baugrundstücks gelegen
Bauweise	einfache Garage in Holzbauweise mit Bitumenbahnen als Außenwandbekleidung und Spanplatten als Innenverkleidung
Baujahr:	vermutlich Ende der 70iger Jahre
Dach:	flaches Satteldach (Eindeckung und Konstruktion nicht ersichtlich)
Fußböden:	Betonplatte
Tor:	mechanisches Doppeltor aus Holz
Fenster:	keine
Türen:	keine
Zustand:	dem Alter und der Nutzung entsprechend

bauliche Außenanlagen

Grundstücksbefestigung:	lose Gehwegplatten und Garagenzufahrt aus Beton
Parkplätze:	nicht vorhanden

- Einfriedungen: einfaches 2-flügeliges Gartentor aus Stahlblech, teils verwittert als Grundstückszugang, sonst: Hecken, Büsche und Maschendrahtzaun
- Ver-/ Entsorgungsleitungen: Stromleitung liegt an, Wasser aus Brunnen, Abwasser unbekannt
- Freiflächengestaltung: Gartenanlage mit Beeten, Obstbäumen, Bäume, Rasenfläche, Regenwasserspeicher aus Kunststoff
- Sonstiges: auf der Grundstücksgrenze befindet sich ein selbst gebauter Wasserbrunnen aus Beton, Brunnenumhausung in Form einer Finnhütte

Die vorstehende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde anlässlich einer Inaugenscheinnahme und in einem Umfang vorgenommen, soweit dies als Bewertungsgrundlage erforderlich ist.

5.2.1. Gebäudemerkmale

- Energieausweis: Es liegt kein Energieausweis vor. Für die vorliegende Nutzung ist ein Energieausweis nicht erforderlich.
- wesentliche Bestandteile: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft einschließlich der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB.
- Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen, wie z.B. Bäume.
- Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die bei der Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, insbesondere Türen, Fenster, Heizkörper, Decken, Treppen, Fußböden, technische Ausrüstungsgegenstände usw., die der Bewertung unterliegen.
- Scheinbestandteile: Zu den Bestandteilen eines Grundstücks nach § 95 BGB gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt für ein Gebäude ..., das in Ausübung eines Rechts wie Erbbaurecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbau von dem Berechtigten mit dem fremden Grundstück verbunden worden ist, was jedoch nicht zutrifft. Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.
- Rechte: Rechte, die nach § 96 BGB mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks. Die Bestandseigenschaft schließt eine selbstständige Übertragung aus. Rechte sind eingetragen und werden entsprechend gewürdigt.
- Zubehör: Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen,

Tiere oder Einrichtungsgegenstände, wie eine EBK verstanden, die nicht vorhanden ist.

Eigentum: Pächtermobiliar, Küche mit Herd, Kühlschrank

5.2.2. durchgeführte Modernisierungen, Instandsetzungen

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder kurz vor dem Stichtag (bis maximal 10 Jahre) durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben.

Liegen die Maßnahmen länger zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Es konnten keine Modernisierungsarbeiten festgestellt werden.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Objekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster/ Türen	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, W/A, DSL)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	2	0
Summe	20	0

* wie z.B. Aufzug, Balkon-/ Terrassen-/ Wintergartenanbau, separates WC/ zweites Bad, große Zimmer

Damit ergibt sich der nachfolgende Modernisierungsgrad:

Stufe	Modernisierungsgrad	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2-5
3	mittlerer Modernisierungsgrad (teilmodernisiert)	6-10
4	überwiegend modernisiert	11-17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

Die Zusammenstellung ergab 2 Punkte, das entspricht dem Modernisierungsgrad 2.

5.2.3. Nutzflächenermittlung

Bauzeichnungen oder Flächenberechnungen lagen nicht vor. Die Grundfläche der baulichen Anlagen wurde aus Rapis.Sachsen ermittelt und beträgt überschlägig ca. 63 m² für den Bungalow auf Flurstück 334/6, ca. 42 m² für den Bungalow auf Flurstück 334/7 und ca. 29 m² für die Garage samt Abstellraum. Ein Aufmaß war aufgrund des starken Bewuchses bei Flurstück 334/6 sowie der teils eingeschränkten Zugänglichkeit nicht möglich. Bei einem Nutflächenfaktor von geschätzt ca. 0,85 für die Bungalows und 0,93 für die Garage samt Abstellraum ergeben sich überschlägig folgende Nutzflächen:

Verkehrswertgutachten

Gem. Rückmarsdorf, Flst. 334/6 und 334/7, An der Merseburger Straße, 04178 Leipzig

Bungalow Flurstück 334/6:	ca. 54 m ²
Bungalow Flurstück 334/7:	ca. 36 m ²
Garage und Abstellraum Flurstück 334/7:	ca. 27 m ²

6.0. Zusammenfassende Beurteilung

6.1. Gebäude- und Marktbeurteilung

Lagequalität:	Erholungsgarten in Stadtrandlage
Bevölkerungsentwicklung:	Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km ² , zum 31.12.2024 wohnten hier ca. 632.600 Einwohner mit Erstwohnsitz. Nach der Einwohnerzahl ist sie die 8.- größte Stadt in Deutschland.
Nachfrage:	Der Markt für Gartengrundstücke zu Erholungszwecken ist von einem geringen Grundstücksverkehr geprägt. Entsprechend klein ist das Angebot. Eine Nachfrage nach Erholungsgrundstücken ist vorhanden.
Gebäudebeurteilung:	Bungalow auf Flurstück 334/6: seit Jahren leer stehend, nicht instandgehalten, abrisssreif Bungalow auf Flurstück 334/7: laufend instandgehalten und in einem normalen Zustand
Nutzbarkeit/ Drittverwendungsfähigkeit:	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Erholungsgarten) ist gegeben.
Verwertbarkeit:	Die Verwertbarkeit ist aufgrund der Lage und Grundstücksgröße als normal einzuschätzen.

7. Wertermittlung

7.1. Vorbemerkung

Der Verkehrswert von Grundstücken kann mit Hilfe verschiedener Verfahren ermittelt werden. Überschlägige Berechnungen auf der Grundlage von Herstellungskosten, Feuerversicherungswerten und Maklerformeln sind ebenso möglich, wie die Anwendung des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens.

Überschlägige Berechnungen ermöglichen bei sachgemäßer Anwendung eine schnelle Ermittlung des Verkehrswertes, wichtige Wertermittlungsgrundlagen wie Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren werden dabei aber nicht berücksichtigt. Damit genügen sie nicht den Anforderungen, die die Rechtsprechung an Gutachten stellt. Obwohl der Gutachter in der Wahl des Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich frei ist, sind bei der Gutachtenerstellung die anerkannten Regeln der Schätzlehre, insbesondere das Regelwerk Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) zu beachten.

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

Definition des Verkehrswertes

nach Baugesetzbuch, § 194

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können

- das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Eine Verpflichtung zur Anwendung mehrerer Verfahren besteht nicht. Das Ergebnis eines Verfahrens muss nicht durch das Ergebnis eines anderen Verfahrens „gestützt“ werden.

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Absatz 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden (vgl. § 9, Absatz 1). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die

Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.

Dieses – indirekte - Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/ oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisfällen eines Marktsegments können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis/ pro m² Wohnfläche) abgeleitet werden, die sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens eignen.

Die Praxis zeigt jedoch, dass das – direkte und/ oder indirekte - Vergleichswertverfahren oftmals nur bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen herangezogen werden kann.

Im Ertragswertverfahren (§§27ff ImmoWertV21) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge oder wenn die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt. Dabei setzt sich der Ertragswert aus dem über die wirtschaftliche Gebäuderestnutzungsdauer kapitalisierten Rohertrag, vermindert um die Bewirtschaftungskosten, korrigiert mit den sonstigen objektbezogenen Merkmalen und dem über die Gebäuderestnutzungsdauer diskontierten Bodenwert der Immobilie zusammen. Eine Bewertung nach dem Ertragswert ist für solche Objekte anzuwenden, die überwiegend unter Renditegesichtspunkten (Kapitalanlage) am Markt gehandelt werden. Dazu zählen Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbliche Immobilien, aber auch vermietete EFH und selbst genutzte gewerbliche Objekte.

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).4. Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten.

Soweit noch nicht bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Verfahrens berücksichtigt, sind die allgemeinen Wertverhältnisse durch eine Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen.

7.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Für die Bewertung des Grund und Bodens kommt das Vergleichswertverfahren nach § 40 ImmoWertV zur Anwendung.

Für die Bewertung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, insbesondere des Entschädigungsbetrags für die baulichen Anlagen auf Flurstück 334/7 kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung, da Erholungsgärten üblicherweise selbst genutzt werden.

Aufgabe ist es, das Ergebnis des angewandten Verfahrens zu würdigen und den Verkehrswert abzuleiten, d.h. zu ermitteln, was ein Interessent zum nächstmöglichen Zeitpunkt ohne Zeitdruck und ohne Sonderinteressen für das Objekt zahlen würde.

7.4 Bodenwertermittlung

§ 40 Abs. 1 ImmoWertV2021 „Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 zu ermitteln.“

Für das Bewertungsgrundstück wurde zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert von 10 €/m² abgeleitet mit der Festsetzung „Sonstige Flächen“.

Der BRW von 10 €/m² wird für das Bewertungsgrundstück übernommen. Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Bodenwert ermittelt sich mit

$$1.650 \text{ m}^2 \quad \times \quad 10 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad = \quad \mathbf{16.500 \text{ €}}$$

7.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

1. Aufwuchs
2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau
3. unorganische Struktur, Raumaufteilung
4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand
5. bauliche Anlagen
6. Abrisskosten
7. Risikoabschlag
8. Baulasten*
9. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs
10. privatrechtliche Grundstücksmerkmale
11. Sonstiges

7.5.1 Aufwuchs

Für den vorhanden Aufwuchs auf Flurstück 334/7 erfolgt ein pauschaler Aufschlag von **3.000 €**. Für eine differenzierte Bewertung des Aufwuchses ist ein hierfür spezialisierter Sachverständiger für Gehölbewertung zu beauftragen.

7.5.2 Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau

sind in den Wertermittlungsparametern hinreichend berücksichtigt

7.5.3 unorganische Struktur, Raumaufteilung

Zu- oder Abschläge sind nicht zu berücksichtigen.

7.5.4 wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

sind bei der Restnutzungsdauer und dem Ausstattungsstandard hinreichend berücksichtigt

7.5.5 bauliche Anlagen

sind nicht zu berücksichtigen

7.5.6 Abrisskosten

Der Bungalow auf Flurstück 334/6 ist gemäß Auskunft der zum Ortstermin anwesenden Personen baufällig. Das Grundstück war komplett zugewuchert und nicht begehbar. Für den Abriss des vermutlich um 1977 errichteten Bungalows werden folgende Abrisskosten angesetzt:

Bungalow Flurstück 334/6: ca. 63 m² x ca. 2,70 m Höhe x 20 €/m³ = 3.402 €

Zusätzlich ist das Flurstück 334/6 aufgrund des nicht begehbaren, verwilderten Zustandes in Teilen vom Bewuchs freizulegen.

Das Flurstück 334/6 hat eine Größe von 1.177 m². Es wird die Annahme getroffen, dass ca. 75% der Fläche freizulegen sind. Ca. 63 m² sind mit dem Bungalow bebaut. Ein Teil des Bewuchses wird verbleiben. Die tatsächlich freizulegende Fläche kann hiervon abweichen. Somit ergibt sich eine freizulegende Fläche von

$1.177 \text{ m}^2 \times 0,75 = \text{rd. } 883 \text{ m}^2$

Die Freilegungskosten werden überschlägig auf ca. 20 €/m² Fläche geschätzt.

$20 \text{ €/m}^2 \times 883 \text{ m}^2 = 17.660 \text{ €}$

rd. - 21.100 €

7.5.7 Risikoabschlag

ist nicht zu berücksichtigen

7.5.8 Baulasten

sind nicht vorhanden

7.5.9 wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs

sind nicht vorhanden

7.5.10 privatrechtliche Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 334/7 ist zum Bewertungsstichtag verpachtet und mit einem Bungalow und weiteren baulichen Anlagen bebaut. Es liegt ein Pachtvertrag vom 29.09.1975 vor. Der Pächter durfte das

Grundstück bebauen. Bei Auflösung des Pachtvertrages werden „die entstandenen Unkosten des Pächters durch Bebauung und Bepflanzung des Grundstücks ... vom Verpächter durch Taxung bezahlt.“

Gemäß Schreiben vom 06.08.2024 wird der Pachtvertrag zum 30.09.2025 gekündigt.

Ob die Kündigung mit einer Auflösung gleich zu setzen ist, ist eine juristische Frage, die im Rahmen des Gutachtens nicht beantwortet werden kann. Für dieses Gutachten wird die Kündigung als Auflösung des Pachtvertrages interpretiert. Somit sind Bebauung und Bepflanzung zu entschädigen. Sollte hiervon abweichend entschieden werden, ist das Gutachten entsprechend zu korrigieren.

7.5.10.1 Ermittlung des Entschädigungsleistung nach dem Sachwertverfahren

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen – gebildete vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

7.5.10.2 vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. (§ 36 ImmoWertV2021)

Herstellungskosten / Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Die Gebäudeart Gartenlauben ist in den NHK 2010 nicht erfasst. Hilfsweise wird auf die Anlage „Wertermittlung von Gartenlauben“ der Richtlinie für die Wertermittlung gemäß § 11 Bundeskleingartengesetz vom 07.05.2009 zurückgegriffen. Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt in Anlehnung an die Bundeskleingartenrichtlinie.

Bei der Sachwertermittlung von Gebäuden gemäß Bundeskleingartenrichtlinie ist grundsätzlich von den Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag auszugehen. Die Normalherstellungskosten zum Basisjahr 2000 sind zur Ermittlung dieses Wertes aus der Bruttogrundfläche des Gebäudes multipliziert mit dem vom Wertermittler zugeordneten Bauklassenbasispreis zu berechnen und dieses Ergebnis ist mit dem aktuellen Baupreisindex anzupassen. Grundlagen der

Bauklassenbasiswerte sind geprüfte Durchschnittskalkulationen von Handwerksfirmen unter Einbeziehung handelsüblicher Laubenangebote sowie die Eigenleistungen der Kleingartenpächter selbst. Nicht eingeschlossen sind im Bauklassenbasispreis die Baunebenkosten.

Die in der Bundekleingartenrichtlinie veröffentlichten Herstellungskosten gelten als Höchst- bzw. Idealwerte und sind mit dem jeweils gültigen Baukostenindex aufzurechnen. Preisabschläge für nicht vorhandene bzw. nicht handwerksgerecht hergestellte Bauwerksteile sind vom Wertermittler vorzunehmen.

Der Bungalow auf Flurstück 334/7 wird nach sachverständiger Würdigung wie folgt eingeordnet:

Typ: Gartenlaube, massiv in besserer Bauausführung, Typ 15
 Herstellungskosten: 493 €/m²

Für Garage und Abstellraum auf Flurstück 334/7 erfolgt ein Ansatz nach NHK 2010

Typ	14.1	16.1
Bauweise	Einzelgarage	Kaltlager
Standardstufe	3	3
NHK in €/m ² :	245	350
gewichteter Ansatz in €/m ² :	277	

7.5.10.3 Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Der physischen Existenz einer baulichen Anlage sind bei ordnungsgemäßer Instandhaltung kaum Grenzen gesetzt. Auf die technische Lebensdauer einer Immobilie kommt es aber nicht an, sondern nur darauf, wie lange ein Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, die wirtschaftliche RND.

Die durchschnittliche übliche Gesamtnutzungsdauer (ohne Modernisierung) ist für die Gartenlaube mit 40 Jahren angegeben, für Garagen mit 60 Jahren und für Lager im 40 Jahren.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. (Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ... wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.)

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die Gartenlaube wurde um 1976 errichtet und ist zum Wertermittlungsstichtag 49 Jahre alt.

Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein theoretisches Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Das Rechenmodell geht davon aus, dass die RND auf max. 70% der GND gestreckt und wie folgt berechnet wird:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Die Variablen a, b und c sind der Tabelle 3 der Anlage 2 ImmoWertV2021 zu entnehmen. Das relative Alter wird nach der Formel ermittelt:

$$\text{Alter} / \text{GND} \times 100\%$$

Liegt das Baualter länger zurück als die anzusetzende GND, ist diese als Baualter zu verwenden, was hier der Fall ist.

$$40/40 \times 100\% = 100\%$$

Für das unterstellte Gebäudealter von 40 Jahren und 2 Sanierungspunkte beträgt die RND:

$$= 1,0767 \times 40^2 / 40 - 2,2757 \times 40 + 1,3878 \times 40 = 7,55 \quad \sim 8 \text{ Jahre}$$

Das Baujahr für die Garage mit Abstellraum ist unbekannt und wird analog zur Gartenlaube auf 1976 geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer wird mit 50 Jahren angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird analog zur Gartenlaube mit 8 Jahren angesetzt.

7.5.10.4 Normalherstellungskosten

Die verwendeten NHK beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF). Sie geben Werte nach dem Preisstand 2000 zzgl. Baunebenkosten einschließlich 19% MwSt. wieder, sie sind mit dem Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag zu indizieren.

Bungalow

Baupreisindex Die Baupreisentwicklung von 2000 bis zum Wertermittlungsstichtag liegt bei 92,5%.

Baunebenkosten Die Baunebenkosten werden auf 15% geschätzt.

Die Herstellungskosten ergeben sich wie folgt:

Bungalow auf Flurstück 334/7

BGF	42 m ²	
NHK	493 €/m ²	
Preisindex	92,5%	
BauNK	15%	
Herstellungskosten	46.480 €	46.500 €

Garage und Abstellraum

Baupreisindex Die Baupreisentwicklung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag liegt bei 88,6%.

Baunebenkosten Die NHK 2010 sind einschließlich der Baunebenkosten, 12 % für Garagen und 16% für Lagernutzung.

Die Herstellungskosten ergeben sich wie folgt:

Garage und Abstellraum auf Flurstück 334/7

BGF	29 m ²	
NHK	277 €/m ²	
Preisindex	88,6%	
Herstellungskosten	15.150 €	15.200 €

Es ergeben sich somit folgende Herstellungskosten

Herstellungskosten Bungalow	46.500 €
Herstellungskosten Garage und Abstellraum	15.200 €
Herstellungskosten	61.700 €

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile - § 36 (2) ImmoWertV

Für die Terrasse wird nach sachverständiger Schätzung ein Zeitwert von überschlägig 2.500 € angesetzt.

bauliche Außenanlagen

Der Wert kann über Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder durch sachverständige Schätzung ermittelt werden, hier nach Erfahrungssätzen, nach denen vorhandene Außenanlagen mit

- ~2-4% bei einfachen Anlagen
 - ~5-7% bei durchschnittlichen Anlagen und
 - ~8-12% bei aufwändigen Anlagen
- der Herstellungskosten hinreichend erfasst sind.

Außenanlagen	5%	3.100 €
---------------------	----	---------

7.5.10.5 Wertminderung wegen Alters

Je älter Gebäude werden, desto mehr verlieren sie an Wert. Dieser Wertverlust infolge Alters lässt sich als die Minderung des Herstellungswertes

- infolge abnutzungsbedingter Alterung und des Verschleißes von Bauteilen und
- der infolge zunehmenden Alters verminderten wirtschaftlichen Nutzbarkeit

der Gebäude definieren. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht nach §38 ImmoWertV2021 dem Verhältnis der RND zur GND.

$$\text{lineare Wertminderung (\%)} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}}$$

Der Wertminderungsfaktor beträgt für den Bungalow = $\frac{8 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} = 0,20$

Der Wertminderungsfaktor beträgt für die Garage samt Abstellraum = $\frac{8 \text{ Jahre}}{50 \text{ Jahre}} = 0,16$

Danach ergibt sich folgender alterswertgeminderter vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:

Bungalow	46.500 €	x	0,20	=	9.300 €
Garagen/Abstellraum	15.200 €	x	0,16	=	2.400 €
Außenanlagen	5%	x	11.700 €	=	600 €
Zeitwert Terrasse					<u>2.500 €</u>
					14.800 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen beträgt: ca. 14.800 €

7.5.10.6 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist nicht der Verkehrswert, es ist eine Marktanpassung erforderlich. Dies mit Hilfe vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelter Sachwertfaktoren (SWF), die jedoch für die Nutzungsart Erholungsgärten nicht ermittelt wurden.

Der Markt für Gartengrundstücke zu Erholungszwecken ist von einem geringen Grundstücksverkehr geprägt. Entsprechend klein ist das Angebot. Die Nachfrage nach dieser Objektart ist ebenfalls verhalten, so dass ein Marktanpassungsfaktor von 1,0 angesetzt wird.

Das ergibt einen marktangepassten vorläufigen Sachwert für die Entschädigung von:

14.800 € x 1,0 = 14.800 € ca. 14.800 €

7.5.11 Sonstiges

Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über eine Privatstraße, für die weder Miteigentum noch ein Wege- und Fahrrecht besteht. Mangels gesicherter Zuwegung zum Bewertungsgrundstück greift das Notwegerecht nach §917 BGB.

Das Notwegerecht ist eine rechtliche Möglichkeit für Grundstückseigentümer, über ein fremdes Nachbargrundstück einen Weg zu ihrem eigenen Grundstück zu erhalten, wenn dieses keinen direkten Anschluss an einen öffentlichen Weg hat und anderweitig nicht ordnungsgemäß genutzt werden kann. Diese Regelung verpflichtet den Nachbarn, diese Nutzung zu dulden, wofür er eine Notwegerechte als Entschädigung erhält. Das Notwegerecht ist auf die Herstellung der notwendigen Verbindung beschränkt und endet, sobald der Mangel behoben ist oder ein anderer Zugang geschaffen wird.

Im §917 BGB sind folgende Regelungen zum Notwegerecht zu finden:

(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen

Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.

Für die Einräumung eines Wegerechts wird entweder eine in der Regel wertgesicherte Wegerechtsrente oder eine Einmalzahlung vereinbart. Beide dienen dem Ausgleich der Wertminderung des belasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Einrichtung des Rechts.

Die Höhe der Wegerechtsrente oder einer entsprechenden Einmalzahlung kann sich je nachdem an der angemessenen Bodenwertverzinsung der Wegerechtsfläche, nach dem Nutzen der Wegerechtsfläche für den Eigentümer des begünstigten Grundstücks oder den Nachteilen, die sich durch die Einräumung des Rechts für das belastete Grundstück ergeben, orientieren.

Für die Nutzung des Notweges ist nach § 917 Abs. 2 eine Geldrente als Entschädigung zu zahlen.

Das Flurstück 334/g, über welches der Notweg führt, hat eine Größe von 528 m². Für das Grundstück Flurstück 334/g ist ein Bodenrichtwert von 10 €/m² für sonstige Flächen ausgewiesen. Die Anwendung des BRW ist marktgerecht.

Der Bodenwert des mit dem Notweg belasteten Grundstücks beträgt somit:

$$528 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €/m}^2 = 5.280 \text{ €}$$

Der Weg wird von mehreren angrenzenden Grundstücken als Zuwegung genutzt. Gemessen an der Grundstücksgröße der angrenzenden Grundstücke hat das Bewertungsgrundstück einen Anteil an der Nutzung von ca. 11%.

Die jährliche Wegerechtsrente wird wie folgt abgeleitet:

$$\text{Grundstückswert } 5.280 \text{ €} \times \text{anteilige Nutzung } 11\% \times \text{Verzinsung } 5\% = \text{rd. } 29 \text{ € p.a.}$$

Zusätzlich zur Wegerechtsrente können anteilig Unterhaltungskosten (Reparaturen usw.) vom Eigentümer des Bewertungsgrundstück gefordert werden. Diese werden auf ca. 1.100 € für den Privatweg Flurstück 334/g geschätzt. Anteilig ergeben sich somit rd. 121 € Unterhaltungskosten

Der Barwert der jährlichen Wegerechtsrente und die Unterhaltungskosten werden mit dem Rentenbarwertfaktor bei einem Zinssatz von 5% auf ewig (100 Jahre) diskontiert:

$$(29 \text{ €} + 121 \text{ €}) \times 19,85 = 2.978 \text{ €} \qquad \text{rd. - } 3.000 \text{ €}$$

7.5.11.1 Zusammenfassung

Bodenwert		16.500 €
Abriss und Freilegung	-	21.100 €
Notweg / Barwert der Wegerechtsrente und der Unterhaltungskosten	-	3.000 €
Rechnerisches Ergebnis	-	7.600 €
Ergebnis der Wertableitung des Grundstücks		1 €

Entschädigungsleistung nach Pachtvertrag

marktangepasster Sachwert		14.800 €
Aufwuchs des Flurstücks 334/7		3.000 €
Entschädigungsleistung nach Pachtvertrag		17.800 €

8 Verkehrswert (Marktwert)

8.1 Zusammenfassung

Der Verkehrswert nach §194 BauGB ist durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ... zu erzielen ist. (Marktwert)

Anders gesagt, entspricht der Verkehrswert dem (Verkaufs)preis, der beim normalen Immobilienverkauf erzielt wird, wenn das Objekt mit ausreichender Verbreitung am Markt, nicht unter Zeitdruck oder sonstigem Zwang angeboten wird und genügend Käufer ohne Sonderinteressen zur Verfügung stehen.

Jede Wertermittlung unterliegt naturgemäß auch einem gewissen Ermessensspielraum, denn Bewertung ist ein Vorgang, in den Weitsicht auf zukünftige Ereignisse einfließt, die stets Abbildung unserer Erwartungen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es im realen Wirtschaftsablauf eine absolute Genauigkeit nicht gibt. Auch unterliegt der Grundstücksmarkt stetigen Schwankungen, deshalb kann der ermittelte Verkehrswert vom Kauf-/Verkaufspreis abweichen.

Für das hier zu bewertende Objekt kommt das Vergleichswertverfahren für das Grundstück und das Sachwertverfahren für die Ermittlung der Entschädigungsleistung zur Anwendung. Ausgehend von der derzeitigen Marktlage und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale sind der ermittelte Vergleichswert von **1 €** für das Grundstück und der Sachwert von **17.800 €** für die Entschädigungsleistung zur Verkehrswertfindung gut geeignet, denn sie spiegeln in der Gesamtheit der Bewertungsfaktoren nachvollziehbar den Markt wider.

Um keine Scheingenauigkeit oder besondere Wissenschaftlichkeit, die es am Markt nicht gibt, vorzutäuschen, wird das Ergebnis sinnvoll gerundet.

8.2. Ergebnis

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 der Wert des als Erholungsgarten genutzten Grundstücks

**Gemarkung Rückmarsdorf, Flurstücke 334/6 und 334/7
An der Merseburger Straße, 04178 Leipzig**

auf

1 € (in Worten: Ein Euro)

vorbehaltlich verdeckter Mängel und Altlasten geschätzt.

Für die **Entschädigungsleistung** nach Pachtvertrag vom 29.09.1975 wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 für das Pachtgrundstück Flurstück 334/7 als Teil des Grundstücks

**Gemarkung Rückmarsdorf, Flurstücke 334/6 und 334/7
An der Merseburger Straße, 04178 Leipzig**

auf

18.000 € (in Worten: Achtzehntausend Euro)

vorbehaltlich verdeckter Mängel und Altlasten geschätzt.

Die Wertermittlung wurde von mir unparteiisch nach Inaugenscheinnahme, vorhandenen Unterlagen und Angaben erstellt und nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen gefertigt.

Materielle und finanzielle Haftung, auch - soweit rechtlich zulässig, aus den Paragraphen 276 und 278 BGB - für sich aus der Wertermittlung ergebenden Folgen wird nicht übernommen. Dies betrifft auch Angaben des Auftraggebers sowie unvollständige oder vorenthaltene Informationen.

Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung relevant sind. Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

Ich bestätige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mit den Parteien bin ich weder verwandt, noch verschwägert und am Ausgang der Rechtshandlung nicht beteiligt.

Dieses Gutachten einschließlich der Fotos und Anlagen ist urheberrechtlich geschützt (§2 Urhebergesetz-UrhG). Veröffentlichungen oder Vervielfältigungen, auch von Teilen des Gutachtens, bedürfen meiner schriftlichen Zustimmung.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 10.06.2025 in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Dipl. – Kauffrau
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Nicole Roith

Leipzig, den 01.10.2025

9. Fotodokumentation

Zufahrt



Flurstück 334/6



Flurstück 334/6



Flurstück 334/7



Flurstück 334/7



Flurstück 334/7



Flurstück 334/7



Flurstück 334/7



Flurstück 334/7



Flurstück 334/7



Flurstück 334/7



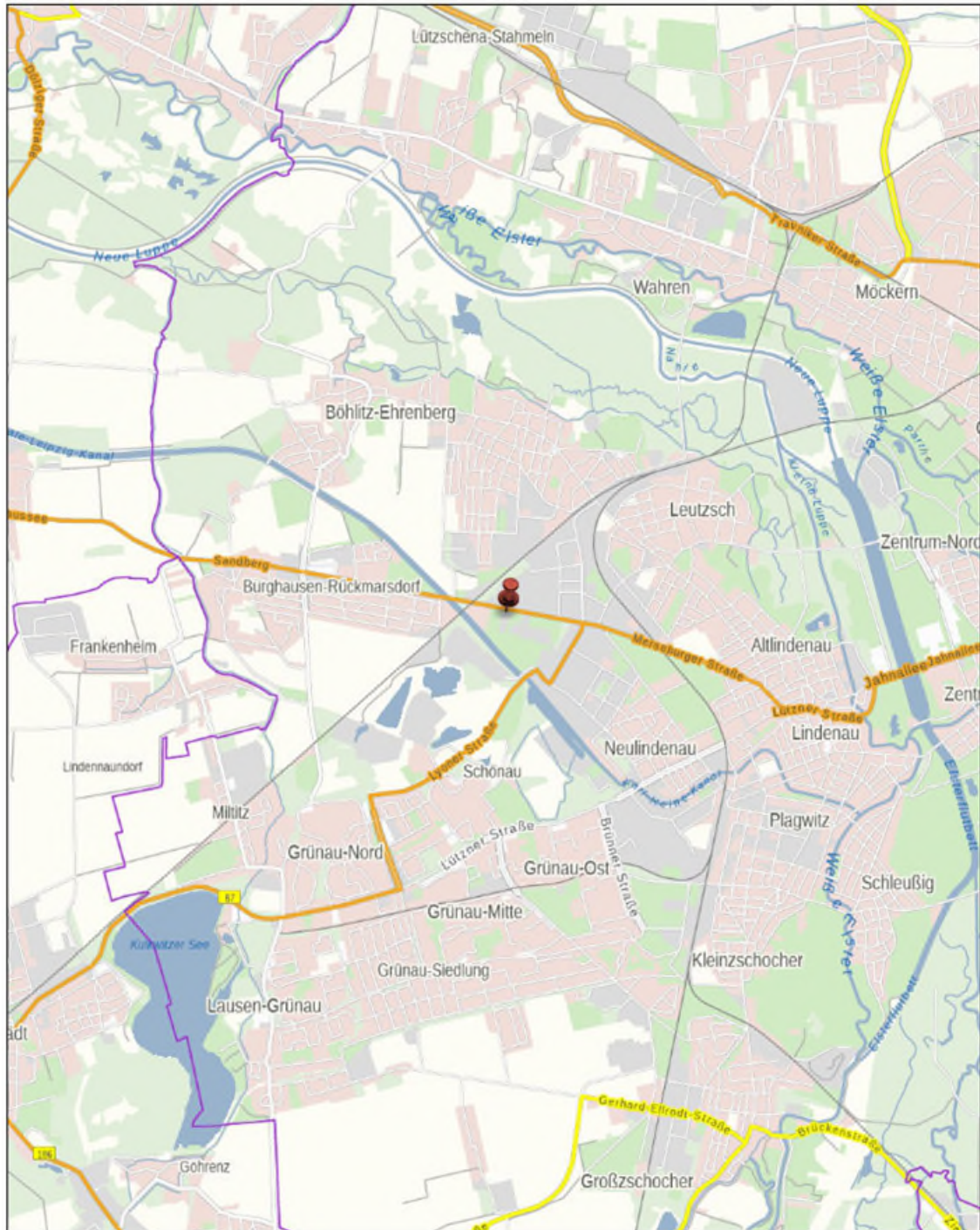
Flurstück 334/7



Anlage 1: Übersichtskarten

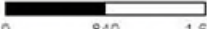
RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 13.08.2025



 **sachsen.de**
RAPIS
 Raumplanungsinformationssystem

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 08/2025), Landesdirektion Sachsen
 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
 Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025
 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:50.000

 0 840 1.680
 m

Verkehrswertgutachten

Gem. Rückmarsdorf, Flst. 334/6 und 334/7, An der Merseburger Straße, 04178
 Leipzig

RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 13.08.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 08/2025), Landesdirektion Sachsen
 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP8
 Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025
 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

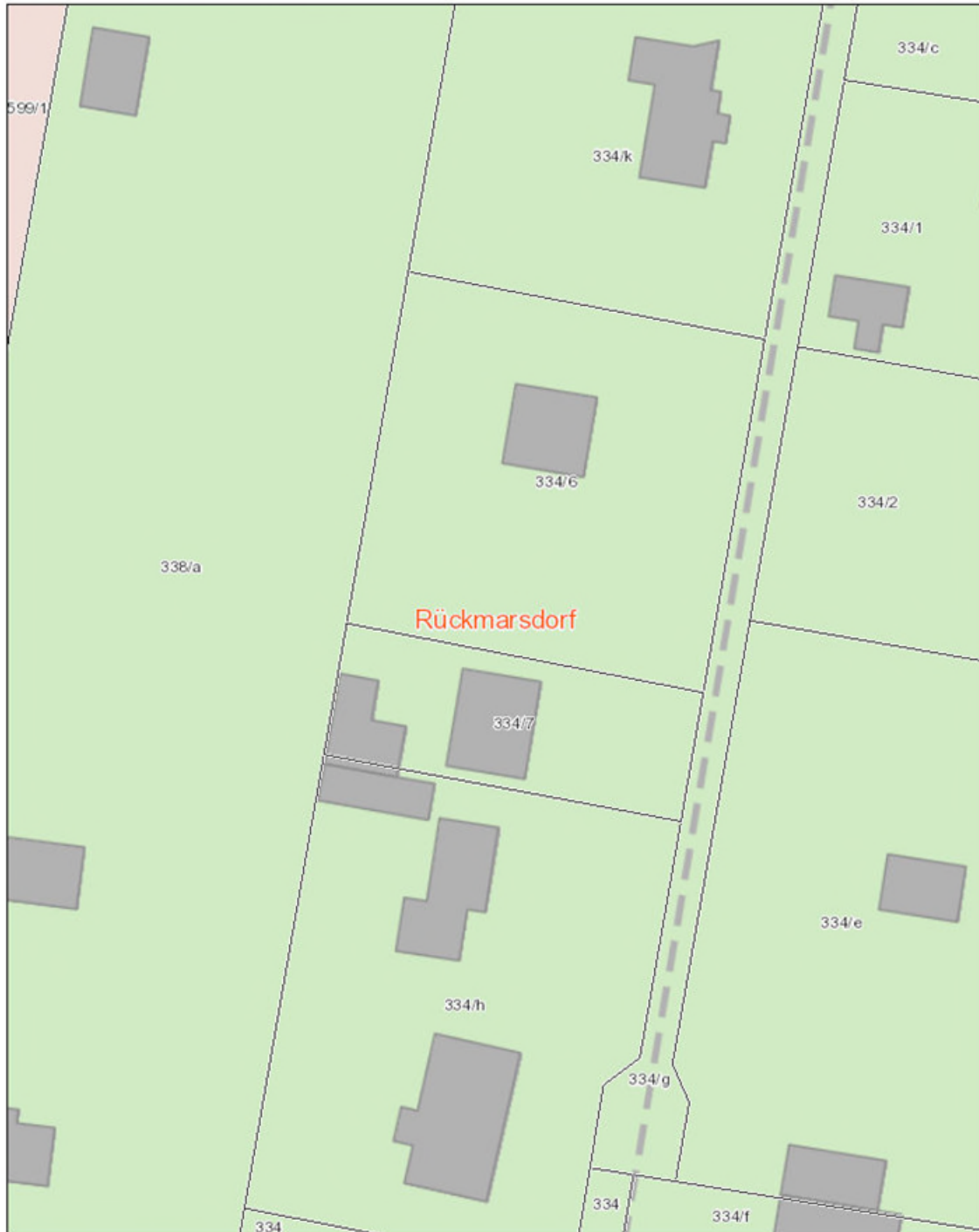
1:5.000
 0 80 160
 m

Verkehrswertgutachten

Gem. Rückmarsdorf, Flst. 334/6 und 334/7, An der Merseburger Straße, 04178
 Leipzig

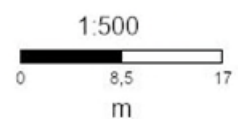
Anlage 2: Flurkarte RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 13.08.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 08/2025),
Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)



Verkehrswertgutachten

Gem. Rückmarsdorf, Flst. 334/6 und 334/7, An der Merseburger Straße, 04178
Leipzig