



Baulücke, Genehmigungsfreistellung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 WE mittlerweile erloschen

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

Niederlassungen



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Leipzig

Aktenzeichen:
485 K 49/25

Grundbuchamt:
Leipzig

Blatt:
33710 bis 33718

Flurstück:
2775/3

Postalische Anschrift:
**Fliederhof 3
04347 Leipzig**

Miteigentumsanteil:
kumuliert 1.000/1.000

Objektart:
Baugrundstück/Baulücke

Bewertungsstichtag:
19.12.2025

Baujahr:
-

Mögliche gewerbliche Mietfläche:
- m²

Mögliche Wohnfläche: ¹
725,43 m²

Vermietungsstand:
-

Nettokaltmiete:
- €/Jahr

Objektzustand:
-

Energieausweis:
-

Baulasten:
nein

Altlasten:
nein

Sanierungsgebiet:
nein

Denkmalschutz:
ja (Umgebung, Sachgesamtheit)

Besonderheiten:
bereits aufgeteilt nach Wohnungseigentumsgesetz
(1.000/1.000 MEA)

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351-4135124
Telefax 0351-4276766

Vorgefundene Gegenstände:
ohne

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

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

Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Telefon 0371-28309805
Telefax 0371-28309806

rd. 384.000 €

Blatt	Einzelwerte
33710	56.000 €
33711	35.000 €
33712	49.000 €
33713	35.000 €
33714	50.000 €
33715	36.000 €
33716	49.000 €
33717	33.000 €
33718	41.000 €

¹ Die Flächenangabe bezieht sich auf die Größe der geplanten Einheiten (9 WE) gemäß Wohnflächenberechnung zur Abgeschlossenheit.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Wertermittlungsobjekt	4
1.3	Zweck	7
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	7
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	8
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	8
2.	Grundstücksmerkmale	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Makrolage	10
2.1.2	Mikrolage	11
2.2	Gestalt, Form und Größe	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1	Privatrechtliche Situation	13
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	15
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5	Flächen, Kubatur und Einheiten	19
2.5.1	Gegenwärtig vorhandene bauliche Anlagen	19
2.5.2	Geplante, aber nicht realisierte bauliche Anlagen	19
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	22
3.1	Bauliche Anlagen	22
3.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	22
4.	Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen	22
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	22
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
7.	Vergleichswert	26
7.1	Kaufpreisauskunft	27
7.2	Eliminierung ungeeigneter Kauffälle	28
7.3	Geeignete Kauffälle	28
7.4	Anpassung an den Kaufzeitpunkt	28
7.5	Anpassung an das mögliche Maß der baulichen Nutzung	29
7.6	Anpassung an die Lage	30
7.7	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$	32
7.8	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	32
7.9	Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$	35
7.10	Vorläufiger Vergleichswert	36
7.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
7.12	Vergleichswert	39
8.	Verkehrswert	40
8.1	Gesamtverkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	40
8.2	Einzelwerte ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	41
8.3	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	41
8.3.1	Auflassungsvormerkungen (Blatt 33715, 33717 und 33718)	41
8.3.2	Zwangsversteigerungsvermerke	42
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	43
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	43
11.	Ergänzende Anlagen	43
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis	44



Abkürzungsverzeichnis

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)



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –

Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

AZ: 485 K 49/25

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Baulücke/Baugrundstück mit 595 m² Grundstücksfläche, Genehmigungsfreistellung aus dem Jahr 2017 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 WE (ca. 725 m² Wohnfläche) mittlerweile erloschen, Lage im Überschwemmungsgebiet und Bebauungsplangebiet

Anschrift: **Fliederhof 3**
04347 Leipzig

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Leipzig
Grundbuch von Leipzig
Grundbuchblatt 33710 bis 33718

Bestandsverzeichnis:

Blatt	BVNr.	Beschrieb
33710	1	144,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2775/3 (Gebäude- und Freifläche) mit 595 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. Sondernutzungsrecht an Gartenfläche „SN 1“ und Pkw-Stellplätzen SNR 4 und SNR 5. Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 3 aufschiebend bedingt begründet.



zu Bestandsverzeichnis:

33711	1	91,54/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2775/3 (Gebäude- und Freifläche) mit 595 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 3 aufschiebend bedingt begründet.
33712	1	128,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2775/3 (Gebäude- und Freifläche) mit 595 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 3 aufschiebend bedingt begründet.
33713	1	92,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2775/3 (Gebäude- und Freifläche) mit 595 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet. Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 2. Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 3 aufschiebend bedingt begründet.
33714	1	129,47/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2775/3 (Gebäude- und Freifläche) mit 595 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet. Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 3 aufschiebend bedingt begründet.
33715	1	92,91/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2775/3 (Gebäude- und Freifläche) mit 595 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet. Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 1. Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 3 aufschiebend bedingt begründet.



Bestandsverzeichnis:

33716	1	128,27/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2775/3 (Gebäude- und Freifläche) mit 595 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet. Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 3 aufschiebend bedingt begründet.
33717	1	85,33/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2775/3 (Gebäude- und Freifläche) mit 595 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet. Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 3 aufschiebend bedingt begründet.
33718	1	107,55/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2775/3 (Gebäude- und Freifläche) mit 595 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet. Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 3 aufschiebend bedingt begründet.

Erste Abteilung:

Blatt 33710 bis 33718

je lfd. Nr. 1 *Eigentümerin*

Teilung gemäß § 8 WEG; eingetragen am
18.05.2020.

Zweite/Dritte Abteilung:

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 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag: 19.12.2025

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

Qualitätsstichtag: 19.12.2025

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



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Zeitpunkt:	19.12.2025
Dauer:	9:59 bis 10:15 Uhr
Besichtigte Bereiche:	Es bestand im Wesentlichen uneingeschränkter Zutritt zu der Baulücke.
Teilnehmer:	- Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Hinweis zu Fotoaufnahmen:	-

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.06.2025
Von der Eigentümerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- keine
Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- kein Zwangsverwalter bestellt
Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- keine WEG-Verwaltung tätig
Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Grundbuch von Leipzig, Blatt 33710 bis 33718, Ausdruck jeweils vom 13.11.2025 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.06.2019 nebst Aufteilungsplänen - URNr. 64/2021 (Bewilligung für Auflassungsvormerkung Blatt 33717 und 33718) - URNr. 214/2022 (Zuweisung Sondernutzungsrecht Blatt 33713) - URNr. 1682/2021 (Zuweisung Sondernutzungsrecht und Bewilligung für Auflassungsvormerkung Blatt 33715) - URNr. 2937/2021 (Zuweisung Blatt 33710) - URNr. S 3146/2019 (Teilungserklärung)



Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 14.10.2025 nebst Zeichenerklärung
- Altlastenauskunft vom 21.10.2025
- Auskunft zu Bodenordnung/Flurbereinigung vom 14.10.2025
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 09.10.2025
- Auskunft Mobilitäts- und Tiefbauamt vom 24.10.2025
- Auskunft Stadtplanungsamt vom 29.10.2025
- Auszug aus Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen – Denkmaldokument (Datenabruf 07.10.2025)
- Bebauungsplan Nr. 80.4 (Bundesstraße B2/Tangentenviereck-Ost von Rackwitzer Straße bis Brandenburger Brücke)
- Auskunft zum bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger
- Auskunft Leipziger Wasserwerke (Trinkwasser, Abwasser) vom 07.10.2025
- Auskunft Netz Leipzig (Strom, Gas) vom 07.10.2025
- 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

Nach Einsichtnahme im Bauaktenarchiv:

- Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO vom 17.10.2017 nebst Lageplan



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen		
Stadt:	Leipzig	Einwohner:	633.592 ²
Demographische Entwicklung:	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre	+5,4 %	
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020		
Stadtbezirk:	Nordost		
Ortsteil:	Schönefeld-Abtnaundorf		
Entfernungen:	Stadtzentrum	2 km	
	BAB A14, AS Leipzig-Mitte	6 km	
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)	250 m	
	Einkaufsmöglichkeiten	1,2 km	
	Kindertagesstätte (Stadt)	1,5 km	
	Kindertagesstätte (freier Träger)	1,5 km	
	nächste Grundschule	1,5 km	
	nächste Oberschule	2 km	
	nächstes Gymnasium	2,3 km	
	S-Bahnhof Leipzig-Nord	1,5 km	
	Hauptbahnhof Leipzig	2 km	
	Flughafen Leipzig/Halle	Luftlinie ca. 12 km	

²Melderegister - Stand zum 31.12.2025; Quelle: <http://statistik.leipzig.de>



2.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:	im nordöstlichen Teil von Leipzig	
Wohnlage:	Wohnlage nach der Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2025-2027	einfach
Umgebungsbebauung:	Bauweise	geschlossen
	Nutzung	wohnbaulich
	Durchgrünung	Innenhofgrün, Straßenbegleitgrün
	Geschossigkeit	IV + Dach
	Art der Bebauung	Mehrfamilienhäuser
Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:	Das Wertermittlungsgrundstück liegt etwa 40 m Luftlinie von der Bundesstraße B2 (Rackwitzer Straße) entfernt. Nach der Lärmkartierung (Geoportal Sachsenatlas) Schallpegel LDEN (24 h) 60 bis 64 dB(A) im Bereich des Wertermittlungsgrundstückes. Das Grundstück liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz.	
Topographie:	Das Grundstück ist als eben zu betrachten.	
Parkmöglichkeiten:	Entlang der benachbarten Straßen befinden sich Pkw-Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand (ohne Stellplatzzuordnung). Nach der vorliegenden Genehmigungsfreistellung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohnungen sollten auf dem Wertermittlungsgrundstück 5 Pkw-Stellplätze hinter dem geplanten Wohnhaus errichtet werden.	



2.2 Gestalt, Form und Größe

Straßenfront:	ca. 16,5 m
Grundstücksbreite:	ca. 16,5 bis 20 m
Grundstückstiefe:	ca. 34 m
Grundstücksform:	regelmäßig zugeschnitten
Grundstücksgröße:	595 m ²
Sonstiges:	-

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenanschluss:	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Fliederhof).	
Straßenart:	Fliederhof	Wohnsammelstraße, Nebenstraße
Straßenausbau:	Fliederhof	ausgebaut
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Trinkwasser	liegt in der Straße, Hausanschluss getrennt
	Abwasser	liegt in der Straße, kein Hausanschluss vorhanden
	Strom	liegt in der Straße, kein Hausanschluss vorhanden
	Gas	liegt in der Straße, Anschlussleitung liegt auf dem Grundstück
Grenzverhältnisse:	Es liegt mehrseitige Grenzbebauung von den Nachbargrundstücken (Fliederhof 1 und 5) vor. Die Grenzbebauung ist vorliegend als gebietstypisch und wertneutral zu beurteilen.	
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	SE- Nr.	Sondernutzungsrecht(e)
33710	1	Sondernutzungsrecht an Gartenfläche „SN 1“ und Pkw-Stellplätzen SNR 4 und SNR 5
33711	2	-
33712	3	-
33713	4	Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 2
33714	5	-
33715	6	Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz SNR 1
33716	7	-
33717	8	-
33718	9	-

grundbuchrechtlich gesicherte
Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten
und Beschränkungen:

Blatt	SE- Nr.	Abt. II lfd. Nr.	Eintragung
33710	1	2	Die Zwangsversteigerung ist ange- ordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 49/25); eingetragen am 22.05.2025.
33711	2	2	Die Zwangsversteigerung ist ange- ordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 49/25); eingetragen am 22.05.2025.
33712	3	2	Die Zwangsversteigerung ist ange- ordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 49/25); eingetragen am 22.05.2025.



zu grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

33713	4	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 49/25); eingetragen am 22.05.2025.
33714	5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 49/25); eingetragen am 22.05.2025.
33715	6	1	Auflassungsvormerkung -bedingt-für ...; gemäß Bewilligung vom 04.08.2021 (URNr. 1682/2021, Notar ...); im Rang nach III/4 eingetragen am 28.09.2021.
		2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 49/25); eingetragen am 22.05.2025.
33716	7	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 49/25); eingetragen am 22.05.2025.
33717	8	1	Auflassungsvormerkung -bedingt-für ...; gemäß Bewilligung vom 28.01.2021 (URNr. 64/2021, Notar ...); eingetragen am 19.03.2021.
		2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 49/25); eingetragen am 22.05.2025.
33718	9	1	Auflassungsvormerkung -bedingt-für ...; gemäß Bewilligung vom 28.01.2021 (URNr. 64/2021, Notar ...); eingetragen am 19.03.2021.
		2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 485 K 49/25); eingetragen am 22.05.2025.

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/1,2: 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

Nutzung:	Zum Ortstermin ließ sich keine aktive Nutzung feststellen.
Vermietungssituation:	Mir liegen keine Informationen zu bestehenden miet-/pachtvertraglichen Bindungen vor.

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten:	Es sind keine Baulasteneintragungen zu Lasten des Wertermittlungsgrundstückes vorhanden.
Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:	Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.
Denkmalschutz:	<u>Kurzcharakteristik</u>

Das Wertermittlungsgrundstück liegt innerhalb der denkmalgeschützten Sachgesamtheit Wohnanlage Fliederhof mit folgenden Einzeldenkmalen: 22 Mehrfamilienhäuser einer Wohnanlage (siehe Einzeldenkmalliste, Fliederhof 1-26, Obj. 09260362 und Rackwitzer Straße 34, 36, Obj. 09260361), Pergolen (bei Fliederhof 11 und 12), mit Vorgärten und Grünfläche an der Adenauerallee sowie mit folgenden Sachgesamtheitsanteilen: Terrassenanlagen (bei Fliederhof 1 und 2); baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung



Datierung

um 1935 (Wohnanlage)

Auf dem Wertermittlungsgrundstück selbst befindet sich kein denkmalgeschütztes Gebäude (unbebautes Grundstück). Jedoch ist grundsätzlich der Umgebungsschutz zu beachten.

Auf dem Grundstück befinden sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale.

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Bauplanungsrecht:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80.4 „Bundesstraße B 2/Tangentenviereck-Ost von Rackwitzer Straße bis Brandenburger Brücke“ der Stadt Leipzig, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt am 31.01.1998. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan trifft für das angefragte Grundstück u.a. folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,4 / GFZ: 1,2
4 Vollgeschosse als Höchstmaß

überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenzen gemäß Planzeichnung

Dachform: Flachdach

Hinweis: Zwar sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Flachdach vor jedoch ist festzuhalten, dass alle umgebenden Gebäude ein Satteldach besitzen. Die ursprüngliche Planung aus dem Jahr 2017 sah ebenfalls ein Satteldach vor. Formal müsste eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für eine abweichende Dachform beantragt werden.



Flächennutzungsplan:	Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem enthält der Flächennutzungsplan für den Bereich des Grundstücks als nachrichtliche Übernahme den Verweis auf ein Überschwemmungsgebiet (100-jährlich).
planungsrechtliche Satzungen:	Das Flurstück befindet sich - nicht innerhalb eines Entwicklungs-, Sanierungs- oder Stadtumbaugebietes, - nicht im Geltungsbereich einer Satzung über Veränderungssperre oder Vorkaufsrecht, - nicht im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, - nicht innerhalb eines Umlegungsgebietes und - nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich Satzung über Vorkaufsrecht/Veränderungssperre.

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen nach 1990:	Die mit Datum vom 17.10.2017, AZ: 63-2017-002348-FG-63.40-SGR, erteilte Bestätigung der Vollständigkeit (Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO) ist aufgrund des nicht fristgerecht erfolgten Baubeginns und mangels Verlängerung <u>zwischenzeitlich erloschen</u> .
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

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

§ 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.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 49/25	Bewertungsobjekt: Fliederhof 3 04347 Leipzig
--	---



(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.

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, Kubatur und Einheiten

2.5.1 Gegenwärtig vorhandene bauliche Anlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine baulichen Anlagen. Das Grundstück ist unbebaut.

2.5.2 Geplante, aber nicht realisierte bauliche Anlagen

2.5.2.1 Geplante Wohnfläche (WF) und Zimmeranzahl in dem nicht errichteten Gebäude

Die Angaben zur Wohnfläche habe ich aus den zur Verfügung stehenden Grundrisszeichnungen entnommen (Aufteilungspläne). Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das nicht errichtete/fertiggestellte Mehrfamilienhaus, in welchen die verfahrensgegenständlichen Einheiten entstehen sollten. Zur Genehmigungsfreistellung lagen nach Akteneinsicht keine Bauunterlagen vor.

Geschoss	SE-Nr.	Blatt	Art des Eigentums	Miteigentumsanteil 1.000stel	Anzahl der Zimmer	Balkon/Terrasse/Loggia ja/nein	anrechenbare Wohnfläche m²
Erdgeschoss	1	33710	Wohnungseigentum	144,68	4	ja	111,27
1.Obergeschoss	2	33711	Wohnungseigentum	91,54	3	ja	62,68
	3	33712	Wohnungseigentum	128,25	3	ja	96,29
2.Obergeschoss	4	33713	Wohnungseigentum	92,00	3	ja	62,80
	5	33714	Wohnungseigentum	129,47	3	ja	96,29
3.Obergeschoss	6	33715	Wohnungseigentum	92,91	3	ja	62,80
	7	33716	Wohnungseigentum	128,27	3	ja	96,29
Dachgeschoss	8	33717	Wohnungseigentum	85,33	3	ja	58,37
	9	33718	Wohnungseigentum	107,55	3	ja	78,64
				Σ1.000			Σ725,43



2.5.2.2 Geplante Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche des geplanten Mehrfamilienhauses erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021. Die äußeren Gebäudeabmessungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche habe ich aus den vorliegenden Grundrisszeichnungen entnommen.

Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)	Bruttogrundfläche (BGF)
	in m	in m ²
KG	$6,23 \cdot 10,49 + 3,615 \cdot 15,615 + 6,375 \cdot 14,365 =$	213,38
EG	$6,25 \cdot 10,49 + 9,99 \cdot 15,615 =$	221,56
1.OG	$6,25 \cdot 10,49 + 9,99 \cdot 15,615 + 6,25 \cdot 1,25 =$	229,37
2.OG	$6,25 \cdot 10,49 + 9,99 \cdot 15,615 + 6,25 \cdot 1,25 =$	229,37
3.OG	$6,25 \cdot 10,49 + 9,99 \cdot 15,615 + 6,25 \cdot 1,25 =$	229,37
Dachgeschoss	$6,25 \cdot 10,49 + 9,99 \cdot 15,615 + 6,25 \cdot 1,25 =$	229,37
Summe		1.352,42

2.5.2.3 Geplante Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (§ 20 Abs. 4 BauNVO).

Ge- schoss	Berechnung zur Ermittlung der Geschossfläche	Geschoss- fläche (GF)
	in m	in m ²
KG	kein Vollgeschoss	-
EG	$2,75 \cdot 10,49 + 3,615 \cdot 15,615 + 6,375 \cdot 14,365 + 1,49 \cdot 1,25 =$	178,74
1.OG	$2,75 \cdot 10,49 + 1,125 \cdot 1,25 + 3,615 \cdot 15,615 + 6,375 \cdot 14,365 + 1,49 \cdot 1,25 =$	180,14
2.OG	$2,75 \cdot 10,49 + 1,125 \cdot 1,25 + 3,615 \cdot 15,615 + 6,375 \cdot 14,365 + 1,49 \cdot 1,25 =$	180,14
3.OG	$2,75 \cdot 10,49 + 1,125 \cdot 1,25 + 3,615 \cdot 15,615 + 6,375 \cdot 14,365 + 1,49 \cdot 1,25 =$	180,14
DG	Annahme: kein Vollgeschoss	-
Summe		719,16
Grundstücksfläche		595 m ²
geplante Geschossflächenzahl		$719,16 \text{ m}^2 / 595 \text{ m}^2 = 1,2$

Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt rd. 1,2 und entspricht damit dem höchstzulässigen Maß der Geschossflächenzahl nach den Festsetzungen im Bebauungsplan (GFZ max. = 1,2).

Auftraggeber:	Bewertungsobjekt:
Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 49/25	Fliederhof 3 04347 Leipzig



2.5.2.4 Geplante wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die WGFZ wird in der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 16 Abs. 4) wie folgt erläutert:

„Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).“

Die aus der geplanten Bebauung resultierende wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) errechnet sich unter Berücksichtigung der Realisierung des ursprünglich geplanten Bauvorhabens (Mehrfamilienhaus mit 9 WE) demnach wie folgt:

Ge- schoss	Berechnung zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche in m	wertrele- vante Ge- schossflä- che (WGF) in m ²
KG		-
EG	$6,25 \cdot 10,49 + 9,99 \cdot 15,615 =$	221,56
1.OG	$6,25 \cdot 10,49 + 9,99 \cdot 15,615 + 6,25 \cdot 1,25 =$	229,37
2.OG	$6,25 \cdot 10,49 + 9,99 \cdot 15,615 + 6,25 \cdot 1,25 =$	229,37
3.OG	$6,25 \cdot 10,49 + 9,99 \cdot 15,615 + 6,25 \cdot 1,25 =$	229,37
DG	$75 \% \cdot (6,25 \cdot 10,49 + 9,99 \cdot 15,615) =$	166,17
Summe		1.075,84
Grundstücksfläche		595 m ²
resultierende wertrelevante Geschossflächenzahl	$1.075,84 \text{ m}^2 / 595 \text{ m}^2 =$	rd. 1,8



3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Bauliche Anlagen

Auf dem Grundstück befinden sich keine oberirdischen baulichen Anlagen.

3.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:	Auf dem Grundstück befinden sich keine oberirdischen baulichen Außenanlagen.
Sonstige Anlagen:	keine sichtbar
Sonstiges:	-

4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

Instandhaltungsrücklagen:	Nach Angaben in der Teilungserklärung ist eine Verwaltung benannt. Eine ordnungsmäßige Verwaltung der Eigentümergemeinschaft nach § 19 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) findet jedoch nicht statt.
Sonderumlagen:	-
Hausgeld:	-
Versicherungen:	Mir liegen keine Informationen zu bestehenden grundstücksbezogenen Versicherungen vor.

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. Nach den Auswertungen des Statistikamtes Leipzig ist die Bevölkerung von Ende 2024 bis Ende 2025 erneut um etwa mehr als 1.000 Personen gestiegen.



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 €/m² gestiegen. Im Neubausegment liegt der Anstieg bei 5,1 % auf durchschnittlich 12,30 €/m². 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 Neubaufvolumen 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 Selbstnutzerbereich 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.

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) liegen je nach Wohnwert zwischen 10,75 €/m² bei mittlerem Wohnwert, 12,50 €/m² bei gutem Wohnwert und 13,20 €/m² bei sehr gutem Wohnwert. Nach dem IVD-Immobilienpreisspiegel 2024 liegen die Kaufpreise für Baugrundstücke (Mehrfamilienhäuser, GFZ 0,8) in mittlerer Lage bei 582 €/m², in guter Lage bei 880 €/m² und in sehr guter Lage bei 1.480 €/m² Grundstücksfläche.

Der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig verzeichnet im Jahr 2025 65 Kauffälle für unbebaute Geschossbaugrundstücke, wovon 43 Kauffälle den gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 17 Kauffällen (2024: 25 Kauffälle).



Die Kaufpreise unbebauter Geschossbaugrundstücke lag im Jahr 2025 bei durchschnittlich 823 €/m² (Umsatz: 95.500.000 € ÷ 116.000 m²).

Für die bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile ist im Hinblick auf die Marktgängigkeit und Nachfrage aus meiner Sicht die Verbindung aller, das nicht errichtete Gebäude betreffenden Einheiten zwingend erforderlich, denn sobald eine einzelne Einheit in die „falschen Hände“ gelangt, dürften die verbliebenen Einheiten unverkäuflich werden.

Sodann handelt es sich um ein klassisches unbebautes Mehrfamilienhausgrundstück mit der Besonderheit, dass

- die Planung bereits erfolgt ist, wobei die ursprünglich erteilte Genehmigungsfreistellung mittlerweile wieder erloschen ist.

Der Käufer aller hier zur Bewertung stehenden Miteigentumsanteile könnte beispielsweise

- die Genehmigungsfreistellung neu beantragen und das Gebäude konform zur bestehenden Abgeschlossenheitsbescheinigung fertig stellen,
- die Planung ändern und ein modifiziertes Gebäude errichten.

Sowohl die Beibehaltung der derzeitigen Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz wäre möglich wie auch das Schließen aller Wohnungsgrundbücher und die Wiederherstellung von Globaleigentum.



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.

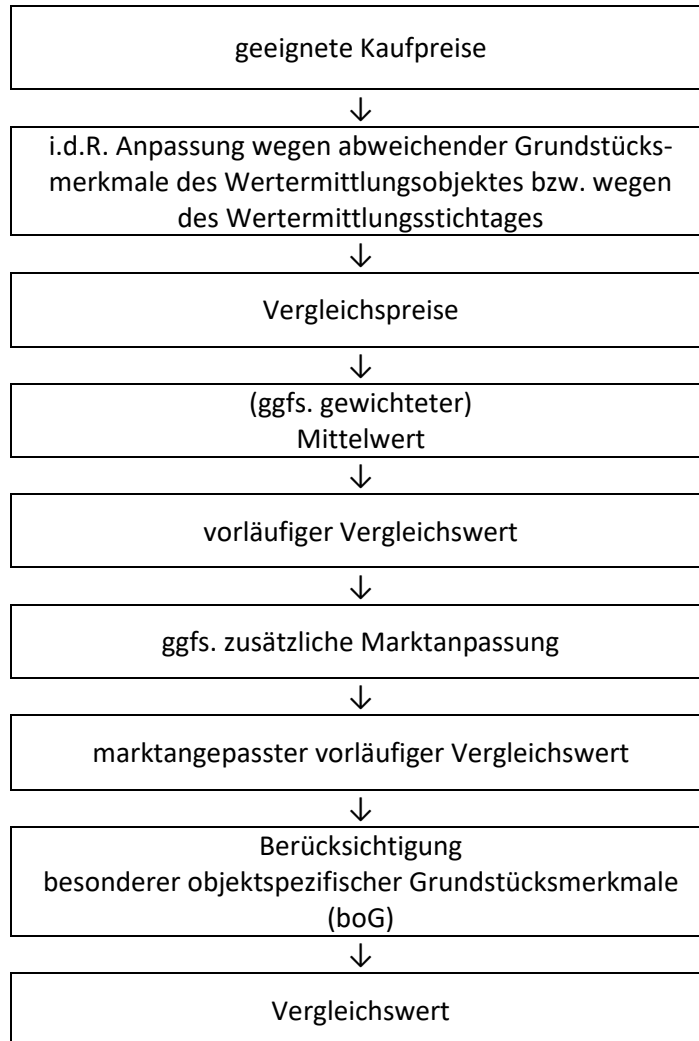
Anzuwendende Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Im Hinblick auf die vorliegende Verbindung der Verfahren (Blätter 33710 bis 33718 von Leipzig) wird das Grundstück vorerst als unbebautes Mehrfamilienhausgrundstück betrachtet. Der Verkehrswert soll im vorliegenden Fall aus dem Vergleichswert für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke 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 Wertermittlungsstichtag stehen.



7. Vergleichswert

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





7.1 Kaufpreisauskunft

Bei der Kaufpreisauskunft wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Bezirk:	Stadtgebiet Leipzig
Ortsteile:	alle Ortsteile (ohne Dölitz-Dösen)
Objekt:	unbebaute Grundstücke
Kaufdatum:	ab 01.01.2025
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche und gemischte Baufläche für Geschossbauweise
Grundstücksfläche:	bis 3.000 m ²
Sonstiges:	Nur Kauffälle mit ausgewiesener WGFZ.
Weitere Einschränkungen durch den Sachverständigen:	Es wurden nur Kauffälle berücksichtigt, die der einfachen Wohnlage gemäß Wohnlagekarte zum Mietspiegel der Stadt Leipzig 2025-2027 zuzuordnen sind.

Kaufpreisauskunft

Nr.	Datum	Gemarkung	WGFZ ³	Grundstücksfläche m ²	Kaufpreis ⁴ unter Berücksichtigung von boG €	Kaufpreis je Grundstücksfläche €/m ²
1	26.05.2025	Mockau	1,8	714	555.000 ⁵	777
2	14.11.2025	Mockau	2,2	671	677.000 ⁶	1.009
3	10.06.2025	Schönefeld	1,6	370	204.000 ⁷	551
4	19.08.2025	Sellerhausen	1,6	660	406.000 ⁸	615
5	18.11.2025	Sellerhausen	3,8	150	251.500 ⁹	1.677
6	14.04.2025	Gohlis	4,7	270	352.700 ¹⁰	1.306
7	06.10.2025	Kleinzschocher	1,1	620	406.200 ¹¹	655
8	17.07.2025	Plagwitz	3,0	519	800.000	1.541

³ die evtl. zu erreichende wertrelevante Geschossflächenzahl, durch den Sachverständigen sachverständig geschätzt und ermittelt, keine Planungsgrundlage

⁴ an die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) angepasster Kaufpreis. Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Vergleichskaufpreise wurden – soweit erforderlich – bereits durch den Gutachterausschuss bereinigt bzw. durch den Sachverständigen an die wertrelevanten Grundstücksmerkmale angepasst. Die Bewertung erfolgt damit modellkonform im Sinne des § 10 ImmoWertV, da sowohl die Vergleichspreise als auch der daraus abgeleitete Verkehrswert auf denselben wertbestimmenden Merkmalen beruhen.

⁵ Kaufpreis zzgl. Freilegung 25.000 €

⁶ Kaufpreis zzgl. Freilegung 27.000 € und abzgl. Planungsunterlagen 150.000 €

⁷ Kaufpreis zzgl. Freischnitt 4.000 €

⁸ Kaufpreis zzgl. Freilegung/Freischnitt 6.000 €

⁹ Kaufpreis zzgl. Freischnitt 1.500 €

¹⁰ Kaufpreis zzgl. Freischnitt 2.700 €

¹¹ Kaufpreis zzgl. Freischnitt 6.200 €

Auftraggeber:	Bewertungsobjekt:
Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 49/25	Fliederhof 3 04347 Leipzig



7.2 Eliminierung ungeeigneter Kauffälle

Bezogen auf die Kauffälle gibt es keine Hinweise auf Besonderheiten, die einen vorzeitigen Ausschluss einzelner Kauffälle erfordern würden.

7.3 Geeignete Kauffälle

Nach Bereinigung um die ungeeigneten Kauffälle verbleiben die folgenden Kauffälle für den weiteren Vergleich:

Nr.	Datum	Gemarkung	WGFZ ¹²	Grundstücks- fläche m ²	Kaufpreis unter Berücksichtigung von boG €	Kaufpreis je Grundstücks- fläche €/m ²
1	26.05.2025	Mockau	1,8	714	555.000	777
2	14.11.2025	Mockau	2,2	671	677.000	1.009
3	10.06.2025	Schönefeld	1,6	370	204.000	551
4	19.08.2025	Sellerhausen	1,6	660	406.000	615
5	18.11.2025	Sellerhausen	3,8	150	251.500	1.677
6	14.04.2025	Gohlis	4,7	270	352.700	1.306
7	06.10.2025	Kleinzschocher	1,1	620	406.200	655
8	17.07.2025	Plagwitz	3,0	519	800.000	1.541

7.4 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Die Kauffälle aus 2025 stehen in einem engen zeitlichen Bezug zum Wertermittlungstichtag; eine Anpassung dieser Kaufpreise wegen Stichtagsdifferenzen ist nicht erforderlich.

Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeit- punkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertrags- zeitpunkt und Wertermitt- lungstichtag in Jahren	Anpassungsfak- tor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	777	26.05.2025	0,50	1,00	777
2	1.009	14.11.2025	0,08	1,00	1.009
3	551	10.06.2025	0,50	1,00	551

¹² die evtl. zu erreichende wertrelevante Geschossflächenzahl, durch den Sachverständigen sachverständig geschätzt und ermittelt, keine Planungsgrundlage



Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeit- punkt Vergleichsobjekt	Differenz zwi- schen Vertrags- zeitpunkt und Wertermitt- lungsstichtag in Jahren	Anpassungsfak- tor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
4	615	19.08.2025	0,33	1,00	615
5	1.677	18.11.2025	0,08	1,00	1.677
6	1.306	14.04.2025	0,67	1,00	1.306
7	655	06.10.2025	0,17	1,00	655
8	1.541	17.07.2025	0,42	1,00	1.541

7.5 Anpassung an das mögliche Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich hängt der Kaufpreis eines Baugrundstückes vom realisierbaren Maß der baulichen Nutzung ab. In der Regel wird dafür die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) herangezogen.

Die WGFZ wird in der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 16 Abs. 4) wie folgt erläutert:

„Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).“

Der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig hat folgende Formel zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten bei abweichender WGFZ ausgewiesen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 89):

$$UK = 0,266 + (WGFZ \times 0,734)$$



Daraus ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
0,3	0,49	1,1	1,07	1,9	1,66	2,7	2,25
0,4	0,56	1,2	1,15	2,0	1,73	2,8	2,32
0,5	0,63	1,3	1,22	2,1	1,81	2,9	2,39
0,6	0,71	1,4	1,29	2,2	1,88	3,0	2,47
0,7	0,78	1,5	1,37	2,3	1,95	3,1	2,54
0,8	0,85	1,6	1,44	2,4	2,03	3,2	2,61
0,9	0,93	1,7	1,51	2,5	2,10	3,3	2,69
1,0	1,00	1,8	1,59	2,6	2,17	3,4	2,76

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²
		WGFZ	UK	WGFZ ¹³	UK		
1	777	1,8	1,59	1,8	1,59	1,00	777
2	1.009	2,2	1,88	1,8	1,59	0,84	848
3	551	1,6	1,44	1,8	1,59	1,10	606
4	615	1,6	1,44	1,8	1,59	1,10	677
5	1.677	3,8	3,06	1,8	1,59	0,52	872
6	1.306	4,7	3,72	1,8	1,59	0,43	562
7	655	1,1	1,07	1,8	1,59	1,48	969
8	1.541	3,0	2,47	1,8	1,59	0,64	986

7.6 Anpassung an die Lage

Die Lage stellt ein wesentliches kaufpreisprägendes Merkmal dar und wurde im vorliegenden Fall auf Grundlage der Wohnlagekarte zum Leipziger Mietspiegel 2025–2027 eingeordnet. Sämtliche zur Wertermittlung herangezogenen Kauffälle sind dabei der einfachen Wohnlage zuzuordnen, so dass insoweit eine grundsätzliche Vergleichbarkeit gegeben ist.

Gleichwohl ist festzustellen, dass auch innerhalb dieser einheitlichen Lagekategorie lagebedingte Differenzierungen bestehen. Diese ergeben sich insbesondere aus mikrolagebezogenen

¹³ zur Ermittlung der geplanten wertrelevanten Geschossflächenzahl vgl. Punkt 2.5.2.4



Einflussfaktoren, wie etwa Lärmimmissionen durch stark frequentierte Verkehrsachsen. Das Bewertungsobjekt (Fliederhof 3) ist insoweit durch seine unmittelbare Lage an der Bundesstraße B2 einer erhöhten Verkehrsbelastung und damit verbundenen Lärmeinwirkungen ausgesetzt. Diese spezifische Belastung trifft jedoch nicht auf alle Vergleichsgrundstücke in gleicher Intensität zu. Ein Teil der herangezogenen Vergleichsobjekte befindet sich in ruhigeren bzw. verkehrsrärmeren Lagen innerhalb derselben Wohnlagekategorie, wodurch sich ein differenziertes Lagegefüge ergibt.

Die Anpassung an die Lageunterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsgrundstück erfolgt über Lageindizes. Da der örtlich zuständige Gutachterausschuss keine spezifischen Umrechnungskoeffizienten für differenzierte Lagequalitäten innerhalb des Stadtgebietes bereitstellt, erfolgt die Quantifizierung der Lageabweichung im Wege einer sachverständigen Schätzung unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse. Die angesetzte Differenz von rd. 20 % basiert dabei auf folgenden marktbeobachteten Einflussfaktoren:

- deutlich erhöhte Verkehrslärmeinwirkung durch die unmittelbare Lage an einer stark frequentierten Bundesstraße (B2),
- eingeschränkte Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität im Vergleich zu den ruhiger gelegenen Vergleichsgrundstücken,
- erfahrungsgemäß geringere Zahlungsbereitschaft von Erwerbern für derartige Lagen, insbesondere im Segment des Geschosswohnungsbaus.

Lagebeschreibung	Lageindex
Lage außerhalb des Einflussbereiches einer verkehrslärmbelasteten Straße (L ₀)	1,2
Lage innerhalb des Einflussbereiches einer verkehrslärmbelasteten Straße (L ₁)	1,0

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Lage	Index	Lage	Index		
1	777	L ₀	1,20	L ₁	1,0	0,83	645
2	848	L ₀	1,20	L ₁	1,0	0,83	704
3	606	L ₀	1,20	L ₁	1,0	0,83	503
4	677	L ₁	1,00	L ₁	1,0	1,00	677
5	872	L ₀	1,20	L ₁	1,0	0,83	724
6	562	L ₁	1,00	L ₁	1,0	1,00	562
7	969	L ₀	1,20	L ₁	1,0	0,83	804



Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Lage	Index	Lage	Index		
8	986	L ₀	1,20	L ₁	1,0	0,83	818
Summe							5.437

7.7 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$

Der vorläufige Mittelwertes $\bar{x}$ soll aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kauffälle ermittelt werden. Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 3}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{5.437 \text{ €/m}^2}{8}$$

$$\bar{x} = \text{rd. } 680 \text{ €/m}^2$$

7.8 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:

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

n = Anzahl der statistischen Einheiten

xi = 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

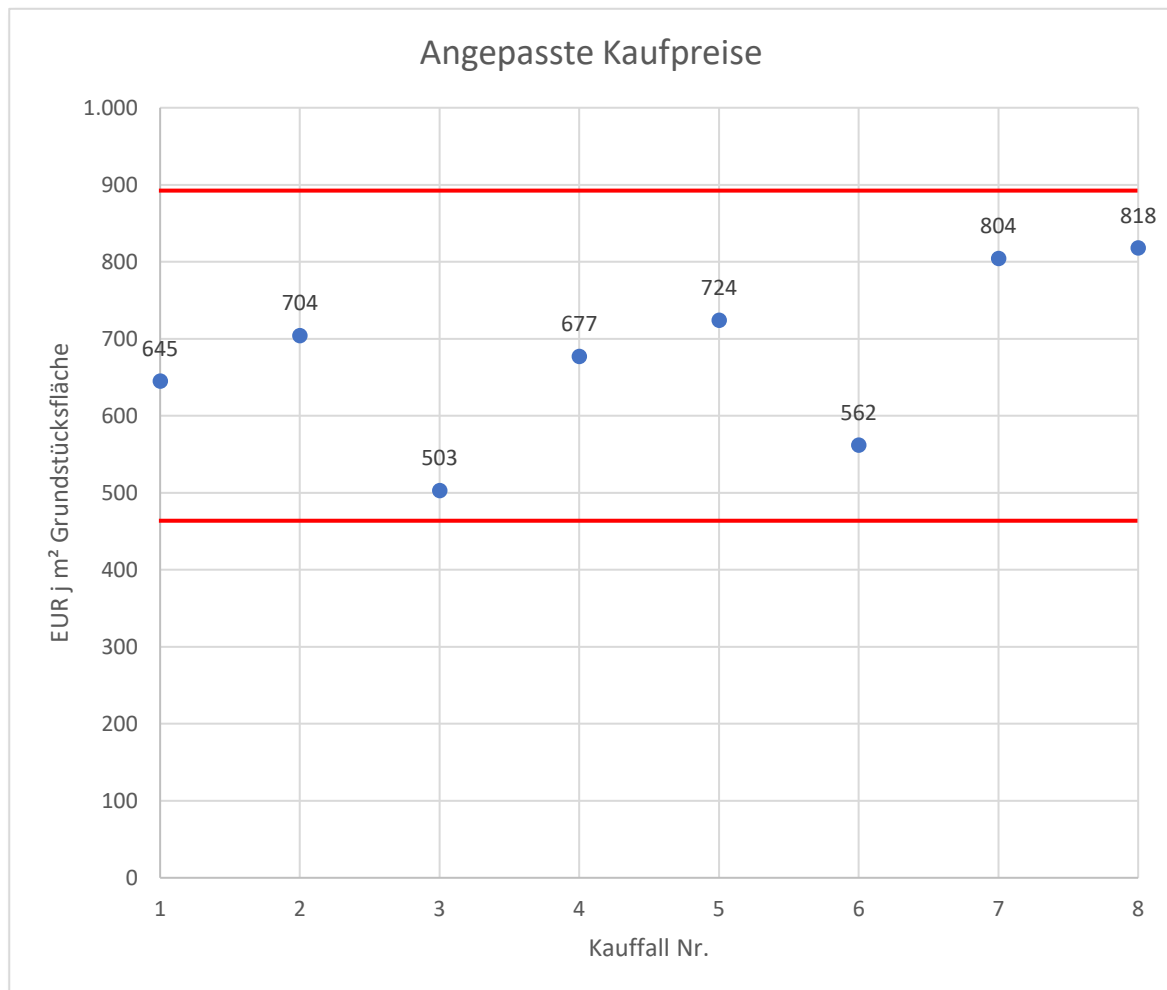
n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	645	-35	1225
2	704	24	576
3	503	-177	31329
4	677	-3	9
5	724	44	1936
6	562	-118	13924
7	804	124	15376
8	818	138	19044
vorl. Mittelwert $\bar{x}$	680		
Summe			83419
Varianz s^2			11917
Standardabweichung s			109
zweifache Standardabweichung 2s			218

obere Ausschlussgrenze in €/m² = $\bar{x} + 2s$ =	898
vorl. Mittelwert $\bar{x}$ in €/m²	680
untere Ausschlussgrenze in €/m² = $\bar{x} - 2s$ =	462



Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

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



Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass alle Kauffälle innerhalb der Ausschlussgrenzen liegen.



7.9 Ermittlung des Mittelwertes $\bar{X}$

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 verblieben in €/m ²
1	645
2	704
3	503
4	677
5	724
6	562
7	804
8	818
Summe	5.437

Die Formel lautet:

$$\bar{X} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 3 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{X} = \frac{5.437 \text{ €/m}^2}{8}$$

$$\bar{X} = \text{rd. } 680 \text{ €/m}^2$$

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:

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

Die Standardabweichung beträgt 109. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{109}{680}$$

$$V = 0,16$$

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 (0,16) liegt unter 0,2. Der errechnete Mittelwert hat folglich eine hohe bis ausreichende Genauigkeit.

7.10 Vorläufiger Vergleichswert

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

Mittelwert $\bar{x}$	680 €/m ²
Grundstücksfläche	595 m ²
vorläufiger Vergleichswert	680 €/m ² x 595 m ² = 404.600 €



7.11 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.

Bereits bestehende Planung und (ehemalige) Genehmigungsfreistellung

Die mit Datum vom 17.10.2017 (Az.: 63-2017-002348-FG-63.40-SGR) erteilte Bestätigung der Vollständigkeit im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO ist aufgrund des nicht fristgerecht erfolgten Baubeginns sowie mangels Verlängerung zwischenzeitlich erloschen. Eine Verlängerung ist nicht mehr möglich; für die Realisierung eines Bauvorhabens ist ein vollständiger neuer Bauantrag erforderlich.

Im Zuge eines neuen Genehmigungsverfahrens sind sämtliche Planungsunterlagen erneut durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu erstellen und einzureichen. Dies betrifft insbesondere die Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 1 bis 4). Die Nutzung der früheren Planungsunterlagen unterliegt zudem urheberrechtlichen Einschränkungen und ist ohne Zustimmung des ursprünglichen Entwurfsverfassers regelmäßig nicht zulässig. Selbst im Falle einer Zustimmung ist aufgrund des erheblichen Zeitablaufs davon auszugehen, dass eine umfassende Überarbeitung oder vollständige Neuerstellung der Planung erforderlich wird (z. B. infolge geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen, technischer Anforderungen oder zwischenzeitlicher Anpassungen von Normen und Vorschriften).

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die vorhandene, mehrere Jahre zurückliegende Planung keinen verlässlichen wirtschaftlichen Vorteil mehr darstellt. Ein konkreter Rückgriff auf die Altplanung ist mit Unsicherheiten behaftet und führt regelmäßig nicht zu einer substantiellen Reduzierung der Planungskosten.

Auftraggeber:	Bewertungsobjekt:
Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 485 K 49/25	Fliederhof 3 04347 Leipzig



Ein gesonderter wertrelevanter Zuschlag aufgrund der früheren Planung wird daher nicht angesetzt.

Die Kosten für die Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß § 35 HOAI) sind im Ergebnis so zu behandeln, als wären diese vollumfänglich neu zu erbringen, sodass sich kein bewertungsrelevanter Vorteil gegenüber einem Grundstück ohne Vorplanung ergibt.

Überschwemmungsgebiet (ÜG)

Das Wertermittlungsgrundstück liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Aus den mir vorliegenden objektspezifischen Gegebenheiten ergibt sich jedoch nicht, dass hierdurch die grundsätzliche bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wesentlich eingeschränkt wäre. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der für das Wertermittlungsgrundstück ausdrücklich ein Baufenster vorsieht. Zudem sind die unmittelbar benachbarten Grundstücke bereits bebaut. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Lage im Überschwemmungsgebiet im vorliegenden Fall nicht zu einer durchgreifenden Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit führt.

Gleichwohl ist die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet als wertbeeinflussender objektspezifischer Umstand zu berücksichtigen, da die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle sämtlich außerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegen. Der wertrelevante Nachteil besteht hierbei weniger in einer eingeschränkten Bebaubarkeit als vielmehr in den mit der Hochwasserlage verbundenen wirtschaftlichen und marktseitigen Nachteilen, insbesondere in potenziell erhöhten Versicherungsprämien, in möglichen Mehraufwendungen bei künftigen baulichen Maßnahmen infolge hochwasserangepasster Bauweise sowie in einer aus Sicht des Marktes erhöhten Risikowahrnehmung.

Da konkrete und belastbare objektspezifische Mehrkosten gegenwärtig nicht exakt quantifiziert werden können, erfolgt die Berücksichtigung des Werteeinflusses insoweit pauschal im Wege eines Abschlags. Der Abschlag orientiert sich an einer typisierenden Betrachtung der marktüblichen Nachteile einer Hochwasserlage bei zugleich fortbestehender grundsätzlicher Bebaubarkeit. Vor diesem Hintergrund erscheint im vorliegenden Fall ein pauschaler Abschlag in einer Größenordnung von rund 5 % des vorläufigen Vergleichswertes sachgerecht.

$$\text{Werteinfluss ÜG} = 404.600 \text{ €} \times 5 \% = 20.230 \text{ €}$$

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Bereits bestehende Planung und (ehemalige) Genehmigungsfreistellung	-
Überschwemmungsgebiet	-20.230 €
Summe	-20.230 €



7.12 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert $\pm$ boG

Vergleichswert = 404.600 € – 20.230 €

Vergleichswert = 384.370 €



8. Verkehrswert

8.1 Gesamtverkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Gesamtverkehrswert = Vergleichswert

Gesamtverkehrswert = 384.370 € ≈ 384.000 €

Den unbelasteten Gesamtverkehrswert der beim

Grundbuchamt	Leipzig		
Grundbuch von	Leipzig		
Blatt	33710 bis 33718		
Gemarkung	Leipzig		
eingetragenen Miteigentumsanteile mit	1.000/1.000		
an Flurstück	2775/3	mit	595 m²
mit der Anschrift	Fliederhof 3		
	04347 Leipzig		
Wertermittlungstichtag	19.12.2025		
Qualitätsstichtag	19.12.2025		
habe ich ermittelt mit rund	384.000 €		



8.2 Einzelwerte ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Nach Weisung des Amtsgerichtes sind für jeden Miteigentumsanteil Einzelwerte auszuweisen. Der Einzelwert, eines jeden in einem eigenen Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteils, soll aus dem Gesamtverkehrswert multipliziert mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil gebildet werden (vereinfachter Aufteilungsschlüssel).

Die Einzelwerte errechnen sich schlussendlich wie folgt:

$$\text{Einzelwert} = \text{Gesamtverkehrswert} \times \text{Miteigentumsanteil}$$

Blatt	Sondereigentum Nr.	Miteigentumsanteil 1.000stel	Einzelwert (gerundet)
33710	1	144,68	56.000 €
33711	2	91,54	35.000 €
33712	3	128,25	49.000 €
33713	4	92,00	35.000 €
33714	5	129,47	50.000 €
33715	6	92,91	36.000 €
33716	7	128,27	49.000 €
33717	8	85,33	33.000 €
33718	9	107,55	41.000 €
Summe		1.000,00	384.000 €

8.3 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

8.3.1 Auflassungsvormerkungen (Blatt 33715, 33717 und 33718)

In den Grundbüchern von Leipzig, Blatt 33715, 33717 und 33718 sind jeweils in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 Auflassungsvormerkungen (bedingt) eingetragen.

Auflassungsvormerkungen (auch: Eigentumsverschaffungsvormerkungen) sind ein Sicherungsmittel eigener Art (keine Dienstbarkeiten). Sie sichern den Anspruch auf Verschaffung des Eigentums zugunsten desjenigen, der sich als Berechtigter aus einem Kaufvertrag oder einem anderen Rechtsgeschäft (z.B. Tausch) mit dem Eigentümer ergibt. Sie hindert den bisherigen, noch im Grundbuch vermerkten Eigentümer, weitere Verfügungen bzgl. des Grundstückes zu treffen, die den Anspruch des Erwerbers auf Verschaffung des Eigentums beeinträchtigen oder vereiteln könnten. Das bedeutet, dass ein so belastetes Grundstück (oder ein Teil davon) nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden kann und daher auch kein Marktgeschehen für solche Grundstücke besteht. Die Ermittlung eines Verkehrswerts, der aus der Preisbildung am Markt abzuleiten ist, ist daher nicht unmittelbar möglich. Sind solche Belastungen vorhanden, so wird häufig bei der Wertermittlung das Nicht-Vorhandensein bzw. die Löschung unterstellt, unabhängig davon, welche



Rechtsgeschäfte ihnen zugrunde liegen und ob der Eigentümer evtl. einen Anspruch auf Löschung der Vormerkung hat. Ein solcher Anspruch bewirkt, dass eine nachrangige Hypothek i.d.R. kein werthaltiges Sicherungsmittel ist und insbesondere zur Pfandbriefdeckung nicht verwendet werden kann.

Ausnahmsweise kann eine solche Vormerkung hingenommen werden, wenn der damit verbundene Anspruch an Bedingungen geknüpft ist. Praktische Bedeutung in der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung haben bedingte Auflassungsvormerkungen oder Rückauflassungsvormerkungen, die absichern sollen, dass der Eigentümer Verpflichtungen einhält, die er beim Kauf eingegangen ist.

→ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 3270

In dem vorliegenden Fall kann ich nicht einschätzen, welche konkreten Folgen aufgrund der, in den einzelnen Grundbüchern bestehenden Auflassungsvormerkungen zu erwarten sind. Jedenfalls stellen die Auflassungsvormerkungen einen Grundbuchmakel dar, der bereinigt werden muss, damit zukünftig ein finanzierendes Kreditinstitut eine erstrangige Grundschuld eintragen kann.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die Zahlung eines Geldbetrages an den Auflassungsvorgemerkten zu einer Einigung führt, in deren Resultat der Auflassungsvorgemerkte die Löschung seiner Auflassungsvormerkung bewilligt. Je Auflassungsvormerkung nehme ich einen Geldbetrag von 15.000 € an. In diesem Betrag anteilig inbegriffen sind die anwaltlichen und grundbuchlichen Kosten.

Bei tatsächlicher Berücksichtigung der in den Grundbüchern von Leipzig, Blatt 33715, 33717 und 33718 jeweils in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Auflassungsvormerkungen (bedingt) würde sich der Verkehrswert wie folgt mindern:

Blatt	Sondereigentum Nr.	Auflassungsvormer- kung vorhanden	Minderungsbetrag
33710	1	nein	-
33711	2	nein	-
33712	3	nein	-
33713	4	nein	-
33714	5	nein	-
33715	6	ja	-15.000 €
33716	7	nein	-
33717	8	ja	-15.000 €
33718	9	ja	-15.000 €
Summe			-45.000 €

8.3.2 Zwangsversteigerungsvermerke

Die Eintragungen mindern den Verkehrswert nicht.



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.

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.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Leipzig, den 23.03.2026

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Liegenschaftskarte nebst Zeichenerklärung



12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

- 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



Blick aus südlicher Richtung von der gegenüberliegenden Straßenseite auf die Baulücke

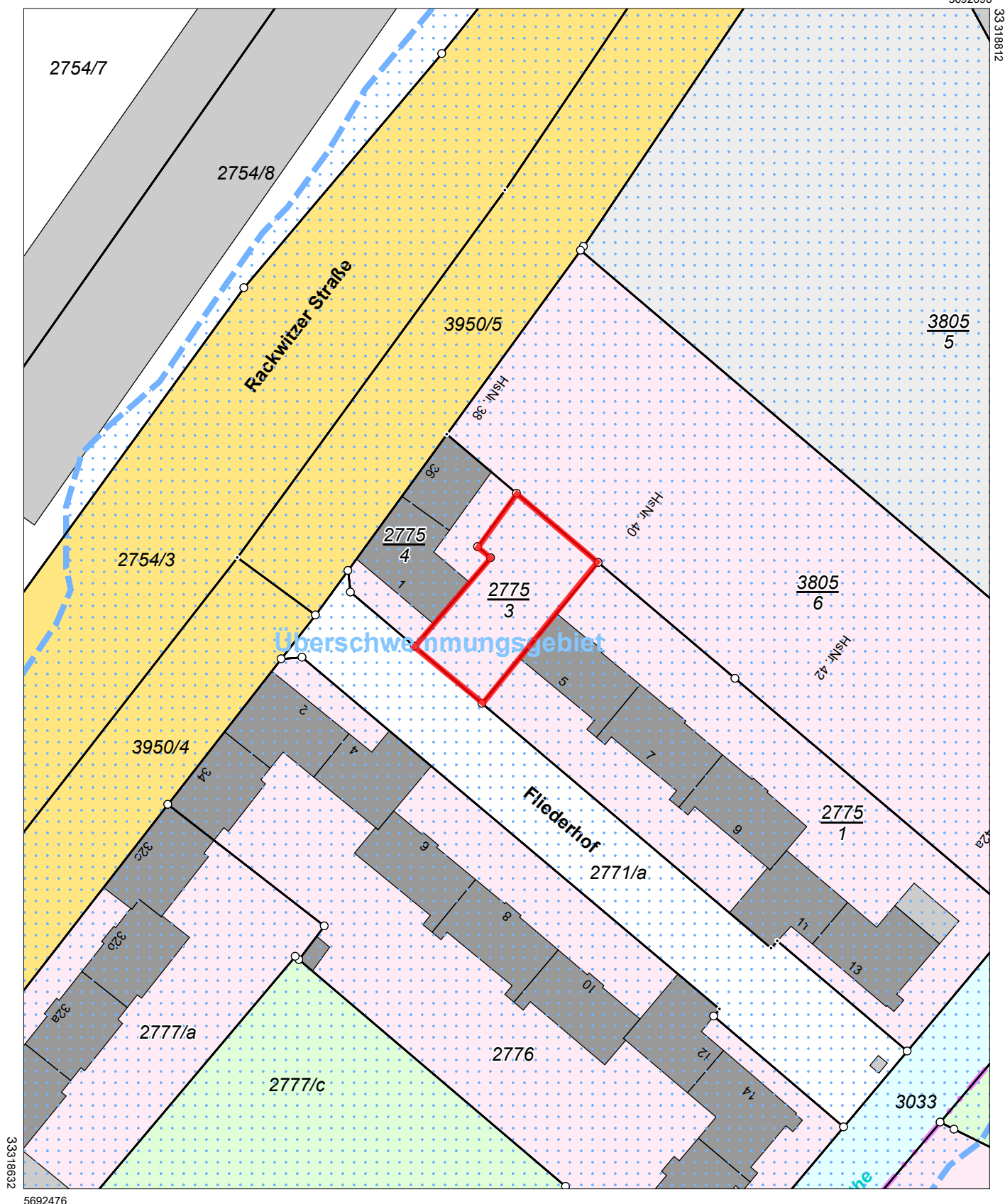


Baulücke, Blick in nördliche Richtung (linksangrenzend: Fliederhof 1; rechts angrenzend: Fliederhof 5)

Erstellt am 14.10.2025

Flurstück: 2775/3
Gemarkung: Leipzig (0415)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig



Maßstab 1:1000  Meter

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

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

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

Gebietsgrenze

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

Gebäude

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

Tatsächliche Nutzung

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

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

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

Geodätische Grundlage

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

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern