

# GUTACHTEN

W-25-097-1H-03

vom 18.12.2025

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

**04357 Leipzig, Rosenowstraße 26**



Gutachter/in: **Daniel Kalisch, M. Sc.**  
Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig  
Bernhard-Göring-Straße 64  
04275 Leipzig

**Aktenzeichen: 456 K 266/24**

**Verkehrswert** (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

**Lfd. Nr. 1 1.983.000 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 30.10.2025

Beschreibung: **Gewerbegrundstück** bebaut mit einem Anfang der 1990er Jahre errichteten **Bürogebäude mit ca. 2.101 m<sup>2</sup> Nfl. (davon ca. 1.091 m<sup>2</sup> Bürofläche)** in einem durchschnittlichen Zustand.

**Region Halle/Leipzig**  
Niederlassung Halle  
Friedenstr. 29  
06114 Halle/Saale  
Tel.: 03 45/20 36 91 20  
Fax: 03 45/20 36 91 21

e-mail:  
gib@gib-bauexpert.de  
homepage:  
www.gib-bauexpert.de

D. Kalisch M. Sc.  
Geschäftsführender  
Gesellschafter

S. Kraus  
Geschäftsführerin

Gesellschafter:  
C. Schmidt B. A.  
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.  
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG  
IBAN: DE62 2684 0032  
0722 1666 00  
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank  
Nordharz eG

IBAN: DE58 2689 0019  
1045 6570 00  
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:  
DE 203790669

Wirtschafts-ID:  
DE203790669-00001

Registergericht  
AG Braunschweig  
HRB 110546

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
<b>2. ORTSTERMIN</b>	<b>6</b>
<b>3. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG</b>	<b>9</b>
<b>4. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG</b>	<b>11</b>
<b>5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES</b>	<b>14</b>
<b>6. BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>15</b>
<b>7. WERTERMITTLUNG</b>	<b>18</b>
<b>8. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)</b>	<b>19</b>

## ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

**1. ALLGEMEINES**

**1.1. Objekt** Gewerbegrundstück mit Bürogebäude  
Rosenowstraße 26  
04357 Leipzig

**1.2. Auftraggeber** Amtsgericht Leipzig  
Bernhard-Göring-Straße 64  
04275 Leipzig

**1.3. Zweck des Gutachtens**

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Leipzig (Geschäftsnummer 456 K 266/24) vom 02.09.2025 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

**1.4. Kataster- und Grundbuchangaben**

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 16.10.2025:

- Amtsgericht Leipzig
- Grundbuch von: Mockau
- Grundbuch Blatt Nr.: 5210

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Mockau	-	336/5	Rosenowstraße 26 Gebäude- und Freifläche	7.302
<b>Summe - lfd. Nr.</b>					<b>7.302</b>

Rechte und Lasten  
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II jeweils zur laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses vorhanden:

**Lfd. Nr. 1** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Funkmast-/ Mastrecht; Kabel- und Leitungsrecht)

**Lfd. Nr. 2** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Technikflächen- und Leitungs-/ Nutzungsrechte)

**Lfd. Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahrt- und Abstellrecht)**

**Lfd. Nr. 4 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung und Duldung von Abstandsflächen/Einsicht)**

**Hinweis:**

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

**1.5. Ortsbesichtigung** 30.10.2025

**1.6. Wertermittlungstichtag** 30.10.2025

**1.7. Qualitätsstichtag** 30.10.2025

**1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte**

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte

Schriftliche und  
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

### **1.9. Allgemeine Hinweise**

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung mit Probenahme auf Befehl durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

**Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich (vgl. Punkt 2). Das Gebäude konnte von außen in Augenschein genommen werden. Ergänzend wurden Informationen aus der Bauakteneinsichtnahme ausgewertet und berücksichtigt.**

## 2. ORTSTERMIN

### 2.1. Ladung, Anschreiben und Teilnehmer

Zur Erarbeitung des Gutachtens war ein Ortstermin erforderlich.

Zu dem anberaumten Ortstermin am

**Donnerstag, den 30.10.2025, um 09:15 Uhr**

**04357 Leipzig, Rosenowstraße 26**

hat der Sachverständige mit Schreiben vom 15.10.2025, gerichtet an

1. die Schuldnerin

geladen.

Eine Durchschrift des Schreibens erhielten:

1. die Gläubigerin
2. Amtsgericht Leipzig, Bernhard-Göring-Str. 64, 04275 Leipzig

An der Ortsbesichtigung am 30.10.2025 nahmen teil:

1. Hilfskraft des Sachverständigen
2. der Sachverständige, Herr Daniel Kalisch

Die Schuldnerin bzw. der Insolvenzverwalter waren trotz Ladung nicht anwesend und es wurde dem Sachverständigen keine Begehung des Gebäudes ermöglicht. Auf ein anschließendes Anschreiben an den Insolvenzverwalter vom 28.11.2025 zur Ermöglichung eines zweiten Ortstermins, mit Ankündigung einer Erstellung des Gutachten nach äußerem Anschein, erfolgte keine Reaktion.

## **2.2. Ablauf des Ortstermins**

### Allgemeiner Ablauf im Ortstermin:

Der Sachverständige stellte die Anwesenheit fest und verlas den Beweisbeschluss.

Es konnten alle Bereiche des Grundstückes betreten werden. Der Sachverständige konnte das Gebäude nur von außen besichtigen.

### Art der Protokollierung:

Die Protokollierung erfolgte durch Phonodiktat und ergänzende Aufzeichnungen des Sachverständigen.

Es wurde eine Fotodokumentation erstellt.

## **2.3. Örtliche Feststellungen und sonstige Hinweise der Parteien**

### Örtliche Feststellungen:

Die im Gutachten wiedergegebenen Lage-, Grundstücks- und Ausstattungsmerkmale sind in der Anwesenheit der Beteiligten im Ortstermin erhoben worden.

### Besondere Hinweise der anwesenden Parteien:

Keine

## 2.4. Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Gerichtes

In Ergänzung zum Ortstermin beantwortete der Sachverständige folgende Nebenfragen des Gerichts:

Derzeitige (gewerbliche) Nutzung des Grundstückes

Das Gebäude stand zum Tag der Ortsbesichtigung leer.

Unterlagen konnten seitens der Verfahrensbeteiligten nicht bereitgestellt werden.

Bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse

Da das Gebäude zum Ortstermin augenscheinlich leer stand, wird davon ausgegangen, dass keine entsprechenden miet- oder pachtrechtlichen Bindungen bestehen.

Unterlagen konnten seitens der Verfahrensbeteiligten nicht bereitgestellt werden.

Grundstücksbezogene Versicherungen

Unterlagen konnten seitens der Verfahrensbeteiligten nicht bereitgestellt werden.

Vorgefundene Gegenstände auf dem beschlagnahmten Grundbesitz

Keine mit zu würdigendem Wert vorhanden

### 3. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

#### 3.1. Allgemeines

Bundesland	Sachsen
Kreis	Leipzig (rd. 630.000 Einwohner)
Stadtbezirk	Nord-Ost
Stadtteil	Mockau-Süd (rd. 16.000 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Mockau. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Gewerbebetriebe, Garagen- und Kleingartenanlagen.

#### 3.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück befindet sich an einer öffentlichen Straße. Die nächste Bundesstraße B 2 ist ca. 3 km entfernt. Die nächste Autobahn A 14 ist ca. 5 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Bus-, Straßen- und S-Bahn-Haltestellen sind ca. 1 km entfernt. Der Hauptbahnhof Leipzig mit ICE- und IC-Bahnanschlüssen ist ca. 4 km entfernt.

#### 3.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Im Stadtteil vorhanden, ca. 2 km entfernt
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Im Stadtteil vorhanden, ca. 5 km entfernt
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken sind im Stadtteil vorhanden. Das nächste Krankenhaus ist ca. 3 km entfernt.

Kindergarten/Schulen	Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich im Stadtteil. Hochschulen und Universitäten befinden sich in der Stadt Leipzig.
Arbeitsplätze	Sind vor Ort vorhanden
Kultur/Freizeit	Im Stadtbezirk ist ein Kultur- und Freizeitangebot (u.a. Ateliers, Sportvereine, Fitnessstudios, Boulderhalle) vorhanden.

#### **4. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG**

##### **4.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

##### **4.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)**

Gemäß Schreiben der Stadt vom 25.09.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 369 „Mockauer Straße – Nutzungsarten“ der Stadt Leipzig vom 04.02.2012.

Da dieser lediglich Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung enthält und die Kriterien des § 30 (1) BauGB nicht erfüllt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist das Grundstück als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Weitere Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht angegeben.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt demnach nach § 34 BauGB. Die Bebauung entspricht der Umgebungsbebauung.

##### **4.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)**

Gemäß Schreiben der Leipziger Wasserwerke vom 05.12.2025 ist das Bewertungsgrundstück abwasser- und trinkwasserseitig erschlossen. Zur Beantwortung der Anfrage auf noch zu erwartende Erschließungskosten informiert die angefragte Stelle, dass keine Informationen über offene Forderungen für Baukostenzuschuss, Hausanschlusskosten oder Erschließungskosten vorliegen.

Gemäß Schreiben der Stadt Leipzig (Mobilitäts- und Tiefbauamt) vom 16.10.2025 sind die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt. Straßenausbaumaßnahmen im Sinne des Sächsischen KAG wurden seit dem 01.09.1993 nicht durchgeführt. Demzufolge sind keine Straßenausbaubeiträge zu zahlen.

Nacherschließungskosten sind hier grundsätzlich nicht auszuschließen.

#### 4.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten

Laut Auskunft des Stadt Leipzig von 08.01.2025 wird mitgeteilt, dass im entsprechenden Baulastenverzeichnis folgende Belastung eingetragen ist:

*„Der jeweilige Eigentümer des neu zu bildenden Grundstückes Rosenowstraße 26, Gemarkung Mockau, Flurstück 336/5 (aus Flurstück 336/2) ist verpflichtet, die in dem beigefügten Plan mit Farbe Grün gekennzeichnete und vermasste Grundstücksfläche zugunsten des neu zu bildenden Grundstückes Rosenowstraße 26, Gemarkung Mockau, Flurstück 336/4 (aus Flurstück 336/2) für die Bemessung des Grenzabstandes dauernd zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig verzichtet er darauf, diese Teilfläche für die Bemessung des Grenzabstandes für bauliche Anlagen auf seinem Grundstück in Anspruch zu nehmen.“*

Aus den vorliegenden Lageplänen geht hervor, dass auch bei einer Erweiterung der baulichen Anlagen die mit der Grenzbauast belastete Fläche aktuell nicht tangiert wird.

In der vorliegenden Belastung werden aktuell keine wesentlichen Vor- oder Nachteile gesehen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Siehe Punkt 2.4. des Gutachtens

#### 4.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

##### Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Stadt Leipzig vom 07.10.2025 ist das aufstehende Gebäude kein Kulturdenkmal. Ferner liegt das Grundstück in einem Bereich, in dem aufgrund der archäologischen Funde im direkten Umfeld mit Kulturdenkmälern zu rechnen ist, sodass Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfordern.

##### Altlasten:

Nach Auskunft der Stadt Leipzig vom 26.09.2025 ist das Grundstück nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

##### Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Nach Auskunft der Stadt Leipzig vom 15.10.2025 sind für das Grundstück aktuell keine baubehördlichen Vorgänge anhängig.

##### Sonstige Verfahren / Satzungen:

Nach Auskunft der Stadt Leipzig vom 25.09.2025 befindet sich das Grundstück **nicht**

- innerhalb eines Entwicklungs-, Sanierungs- oder Stadtumbaugebietes
- im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung
- im Geltungsbereich einer Satzung über Veränderungssperre oder Vorkaufsrecht
- im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

## 5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

### 5.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Telefonanschluss an. Ob ein Gasanschluss anliegt, ist nicht bekannt.

### 5.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück, bestehend aus einem Flurstück, weist einen regelmäßigen, aus zwei Rechtecken bestehenden Zugschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Typisch temporär entsprechend Gewerbegebiet

### 5.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist vollständig eingefriedet, vor allem mit Drahtzaun (Betriebsgelände-Charakter), elektrisches Schiebetor
Bodenbefestigung	Zufahrt gepflastert bzw. wassergebunden Parkplatzbereich teils gepflastert, teils Rasengittersteine
Anpflanzungen	Es gibt kleine Baumbestände, die unbebauten Flächen sind überwiegend verwildert
Einstellplätze	Pkw-Einstellplätze auf der gesamten Fläche vorhanden (rückwärtig nicht gesondert angelegt) und möglich (laut Bauakte ca. 70 Stk.) sowie zusätzliche LKW Wende- und Freilagerfläche
Sonstiges	Außenbeleuchtung, Rest-Fundament eines überdachten Freilagers, welches abgerissen wurde

## 6. BAUBESCHREIBUNG

### Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden – eine Innenbesichtigung bzw. der Zugang zum Grundstück war dem Sachverständigen nicht möglich.

**Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird nach dem äußeren Anschein und auf Grundlage der Bauakteneinsicht erstellt. Es bestand keine Möglichkeit das Gebäude zu begehen. Die Merkmale konnten vor Ort nur teilweise geprüft werden.**

### 6.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem vollunterkellerten zweigeschossigen (EG und OG) Bürogebäude mit nicht ausgebautem, Dachboden (DB) sowie einem Trafohäuschen bebaut.

### 6.2. Baubeschreibung

Objektart	Bürogebäude
Baujahr	Zwischen 1991 und 1993 lt. Bauaktenlage
Sanierung/ Modernisierung	2022 (geschätzt) in Teilen Renovierungen am Innenausbau mit Blick von außen nach innen erkennbar
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	UG: u.a. große Lagerhalle, Haustechnikräume, Umkleide mit Sanitäranlagen und Trockenraum EG: u.a. Eingang / Windfang, Innenlager, Technikräume, Werk- und Büroraume sowie ein Sanitärraum OG: u.a. Büro- und Besprechungsräume, Damen-/ Herren-WCs, Damen-Umkleide mit Sanitäranlage sowie großer Pausen-/ Unterrichtsraum DB: offene Lagerfläche
Wohnfläche	Rd. 2.101 m <sup>2</sup>  davon Hauptnutzflächen rd. 1.873 m <sup>2</sup> davon andere Flächen rd. 228 m <sup>2</sup>  (siehe Anhang 3.2 im Gutachten)

### Konstruktion

Keller	Unterkellert
Außenwände	Massivbauweise
Fassade	Klinkerriemchen / Verblender Mehrschalig und gedämmt (gemäß Bauakte)
Innenwände *	Überwiegend massiv
Decken *	Stahlbetondecken
Dach	Satteldach aus Holzkonstruktion Dachhaut: Stehfalzdeckung aus Titanzink Jeweils gemäß Bauakte
Treppen *	Fertigteiltreppenläufe aus Stahlbeton (gemäß Bauakte)

### Ausstattung \*

Fußböden	Linoleumbeläge, Steinfliesen, Asphaltplatten und Beschichtungen Jeweils gemäß Bauakte
Oberfläche Decke	Kunststoffdecken (gemäß Bauakte) oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand	Teils Tapete oder Putz mit Anstrich oder gleichwertig Im Treppenhaus Sparrenverkleidung (gemäß Bauakte)
Türen	Außen: Metallglastüren T-30 Innen: Stahlblechtüren bei Lager und ansonsten lackiert Jeweils gemäß Bauakte
Fenster	Alu-Fenster (isolierverglast), teils RAF-Stores Teilweise vergittert

**\* Die Ausstattungsmerkmale im Gebäudeinneren konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden als bauarttypisch für die Bewertung unterstellt.**

### Technische Ausrüstung \*

Elektroinstallation	Aus dem Ursprungsbaujahr unter Putz oder gleichwertig
Sanitärinstallation	UG: Herren-Duschen, Waschbecken und Toiletten EG: ein Sanitärraum mit unbekannter Ausstattung OG: Damen-Dusche mit Waschbecken und Toiletten, Damen-/ Herren-WC Jeweils gemäß Bauakte Aus dem Ursprungsbaujahr oder gleichwertig
Heizungsinstallation	Niedertemperatur-Heizkessel (gemäß Bauakte) Eine Klimaanlage (straßenseitig)

### Werthaltige Bauteile

Zwei Fluchttreppen aus Stahl (EG bis OG), Außentreppe zum KG (Südwestseite) sowie Eingangsüberdachungen und ein überwiegend verglaster Zwerchgiebel (Treppenhaus)

### 6.3. Weitere bauliche Anlagen

Massives eingeschossiges Trafohäuschen an der Straße in nördlicher Richtung gelegen

### 6.4. Energieausweis

Wurde seitens der Verfahrensbeteiligten nicht bereitgestellt

**\* Die Ausstattungsmerkmale im Gebäudeinneren konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden als bauarttypisch für die Bewertung unterstellt.**

### 6.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag

Das Bürogebäude befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem durchschnittlichen bauart- und baujahrestypischen Zustand.

## 7. WERTERMITTLUNG

### 7.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

### 7.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **803.000 €**

### 7.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **1.983.000 €**

### 7.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **3.061.000 €**

## **8. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)**

### **8.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)**

Ein derartiges Bewertungsobjekt dient dem gewöhnlichen Marktteilnehmer zur Gewinnerzielung durch die Einnahmen aus der Vermietung. Daher wird der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Ertragswertes abgeleitet.

Der Sachwert auf Grundlage der Herstellungskosten ist für diese Objektkategorie nicht relevant, da das Rechenverfahren nur den Substanzwert darstellt und hierbei nicht die Verhältnisse am Immobilienmarkt berücksichtigt werden.

### **8.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)**

Eine Marktanpassung des zuvor ermittelten Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie Miete, Liegenschaftszinssatz etc. bereits abgebildet wurden.

### 8.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, an den Grundstücksmarkt angepasste / marktgerechte **Ertragswert** in Höhe von **1.983.000 €**.

Bei anteiliger Betrachtung der vermietbaren Bürofläche ergibt sich einem Wert von  $1.983.000 \text{ €} / 1.091 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} = \mathbf{1.818 \text{ €/m}^2 \text{ Nfl.}}$  (inkl. anteiliger Lageflächen von  $2.101 \text{ €/m}^2 \text{ Nfl.}$  ergibt =  $1.029 \text{ €/m}^2 \text{ Nfl.}$ ) bzw. dem **14,0-fachen des Jahresrohertrages**.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig wurden keine Rohertragsfaktoren für reine Büro-/ Geschäftsobjekte in der Stadt Leipzig veröffentlicht.

Im Grundstücksmarktbericht des Freistaates Sachsen 2024 wurden für Büro- und Geschäftsgebäude (ohne weitere Qualitätssortierung) Werte i.M. von ca.  $1.800 \text{ €/m}^2 \text{ Nfl.}$  in den kreisfreien Städten (Chemnitz, Dresden und Leipzig) veröffentlicht.

#### **Eigene Recherche (Kaufangebote)**

Vergleichbare Grundstücke wurden auf diversen Immobilienportalen in nahegelegenen Ortsteilen mit vergleichbaren Lagen innerhalb einer Spanne von  $1.430 \text{ €/m}^2 \text{ Nfl.}$  bis  $2.167 \text{ €/m}^2 \text{ Nfl.}$ , i.M.  $1.851 \text{ €/m}^2 \text{ Nfl.}$  zum Kauf angeboten.

Der ermittelte marktgerechte Ertragswert wird durch die Rechercheergebnisse weitestgehend bestätigt.

Darüber hinaus liegt der nachrichtlich ermittelte, marktunangepasste **Sachwert bei 3.061.000 €**.

**8.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor, welche einer zusätzlichen Würdigung bedürfen.

**8.5. Verkehrswert** (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der Verkehrswert auf:

**1.983.000 €**

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.

**Hinweis:**

Das Risiko aus der fehlenden Innenbesichtigung ist vom Bieter individuell selbst zu würdigen.


Daniel Kalisch, M. Sc.  
ö.b.u.v. Sachverständiger

# Anhang 1

## A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

### A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

<b>Teilfläche</b>	<b>1</b>	<b>Summe gerundet</b>
<b>Nutzung</b>	<b>Bauland</b>	
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1	
Größe in m <sup>2</sup>	7.302	
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	110	
Erschließungskosten in €/m <sup>2</sup>		
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ		
Sonstige Zu- und Abschläge		
Bodenpreisindex		
Angepasster BRW in €/m <sup>2</sup>	110	
Bodenwertanteil rentierlich	803.220 €	<b>803.000 €</b>
Bodenwertanteil unrentierlich		
<b>Bodenwert gesamt</b>		<b>803.000 €</b>

#### Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

##### **Ausgewiesener Bodenrichtwert:**

110 €/m<sup>2</sup> - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, gewerbliche Baufläche -  
Stichtag 01.01.2025

Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert (BRW) zugrunde gelegt.

Dem Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Lage, Nutzung und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der BRW-Zone hinreichend übereinstimmt. Eine Anpassung hinsichtlich einer zeitlichen Fortschreibung führt zu keiner wesentlichen Änderung des Wertansatzes.

## A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

<b>Zusammenstellung der Flächen</b>					
<b>Ermittlung des Rohertrages</b>					
Gebäude	1	1	1	ohne	
Geschoss	UG	EG/OG	DB	Frei-	<b>Rohertrag/ Monat</b>
Nutzungsart	Lager (warm)	Büro	Lager (warm)	lagerfläche	
Nutz-/ Wohnfläche in m <sup>2</sup>	570	1.091	440	1.200	3.301
Anzahl Stellplätze in Stück					
Miete in €/m <sup>2</sup> ; €/Stück	3,25	7,25	3,25	0,50	
Miete in €/Monat	1.853	7.910	1.430	600	<b>11.793</b>

### Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag vollständig leerstehend.

Dem Mietansatz wird als Ausgangsbasis marktübliche Mieten basierend auf den nachfolgenden Recherchen und unter Würdigung der vorhandenen Objekteigenschaften, insbesondere der Eigenschaften der Vermietbarkeit (Teilungsmöglichkeiten, Erreichbarkeiten und Repräsentativität) zugrunde gelegt.

### Eigene Recherchen

#### **aktueller Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschusses:**

Keine Angaben

#### **Mieten aus veröffentlichten Angeboten im Umkreis für vergleichbare Nutzungen, Quelle „Geo-Map“ (Abruf 08.12.2025):**

- von 5,04 €/m<sup>2</sup> Nfl. bis 8,50 €/m<sup>2</sup> Nfl., i.M. ca. 6,37 €/m<sup>2</sup> Nfl. für Büroflächen (i.M. rd. 600 m<sup>2</sup> Nfl.) innerhalb einer Spanne / von 5,50 €/m<sup>2</sup> Nfl. bis 9,50 €/m<sup>2</sup> Nfl., d. h. im Mittel 7,59 €/m<sup>2</sup> Nfl.
- von 2,40 €/m<sup>2</sup> Nfl. bis 4,50 €/m<sup>2</sup> Nfl., d. h. im Mittel 3,48 €/m<sup>2</sup> Nfl. für Lagerflächen (i.M. ca. 1.400 m<sup>2</sup> Nfl.)
- von 0,80 €/m<sup>2</sup> Nfl. bis 1,62 €/m<sup>2</sup> Nfl. für Freiflächen (ohne weitere Qualitätssortierung)

#### **IVD-Preisspiegel Mitte-Ost 2024/2025:**

- bei 8,05 €/m<sup>2</sup> Nfl. für Büros (einfacher Nutzwert)

#### **IHK- 2024 Leipzig:**

Für je nach Nutzungsart im Stadtbezirk Nord-Ost, für jeweils niedrigen bis mittleren Standard

von 7,00 €/m<sup>2</sup> Nfl. bis 9,80 €/m<sup>2</sup> Nfl. für Büro/Praxis

von 2,50 €/m<sup>2</sup> Nfl. bis 3,50 €/m<sup>2</sup> Nfl. für Lager

### **IndustrialPort - IndustrialBundle (Berichtsjahr 2024)**

bei 3,60 €/m<sup>2</sup> Nfl. Marktmiete (im Durchschnitt) für Lagerflächen in vergleichbaren Lagen (in Gewerbe- und/oder Industriegebieten in Leipzig, Ausstattungsklasse C: Baualter 25 Jahre und älter, geringe lichte Höhe / ohne Sonnenschutz/Kühlung)

### **Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:**

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 weder Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Büro-/ Geschäftsobjekte noch für teilweise vergleichbare Wohn- und Geschäftshäuser mit Gewerbeflächenanteil größer/gleich 20 % veröffentlicht.

Gemäß der Bewertungshilfe des IVD-Bundesverbandes (Stand Januar 2025) wurde für die gesamte Bundesrepublik Deutschland folgende Spanne an Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht:

- von 4,0 % bis 8,0 % für Büro- und Geschäftshäuser
- von 4,0 % bis 7,5 % für Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu 80 % Gewerbeflächenanteil

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird anhand eigener Erhebungen unter Berücksichtigung der aktuellen Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 4,50 % angesetzt.

**A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)**

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	11.793 €	141.516 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
1010 m <sup>2</sup>	x	7,00 €/m <sup>2</sup>	= 7.070 €	: 5,00%
1091 m <sup>2</sup>	x	14,00 €/m <sup>2</sup>	= 15.274 €	: 10,79%
Verwaltungskosten:				
3%	von	141.516 €	= 4.245 €	: 3,00%
Mietausfallwagnis				: 4,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				: 0,50%
Modernisierungsrisiko				: 0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 23,29%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	141.516 €	x	23,29%	
		=	32.959 €	
= Jahresreinertrag				108.557 €
Liegenschaftszinssatz in %:				4,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				30 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				16,29
Bodenwert:				803.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	803.000 €	x	4,50%	
		=	36.135 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 72.422 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	72.422 €	x	16,29	1.179.754 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				803.000 €
Vorläufiger Ertragswert				1.982.754 €
<b>Vorläufiger Ertragswert gerundet</b>				<b>1.983.000 €</b>

**A 1.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)**

Gebäude	1	2		Zwischen- summe
Nutzungsart	Büro	Trafo		
Baujahr	1992	1992		
Umbau / Erweiterung	2022			
Übliche GND in Jahren	60	60		
RND in Jahren	30	30		
Alter in Jahren	33	33		
Fiktives Alter in Jahren	30	30		
BGF in m <sup>2</sup> (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	2.584			2.584
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m <sup>2</sup>	885		141	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	2%			
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Startjahr 2010)	1,896			
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	4.422.566	5.000	0	4.427.566
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) § 38 ImmoWertV)	0,500	0,500		
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	2.211.283 €	2.500 €		<b>2.213.783 €</b>
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)				44.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag</b>				<b>2.257.783 €</b>
<b>Grund und Boden</b>	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)			803.000 €
	unrentierlich			
Vorläufiger Sachwert insgesamt				3.060.783 €
<b>Vorläufiger Sachwert gerundet</b>				<b>3.061.000 €</b>

Erläuterung:

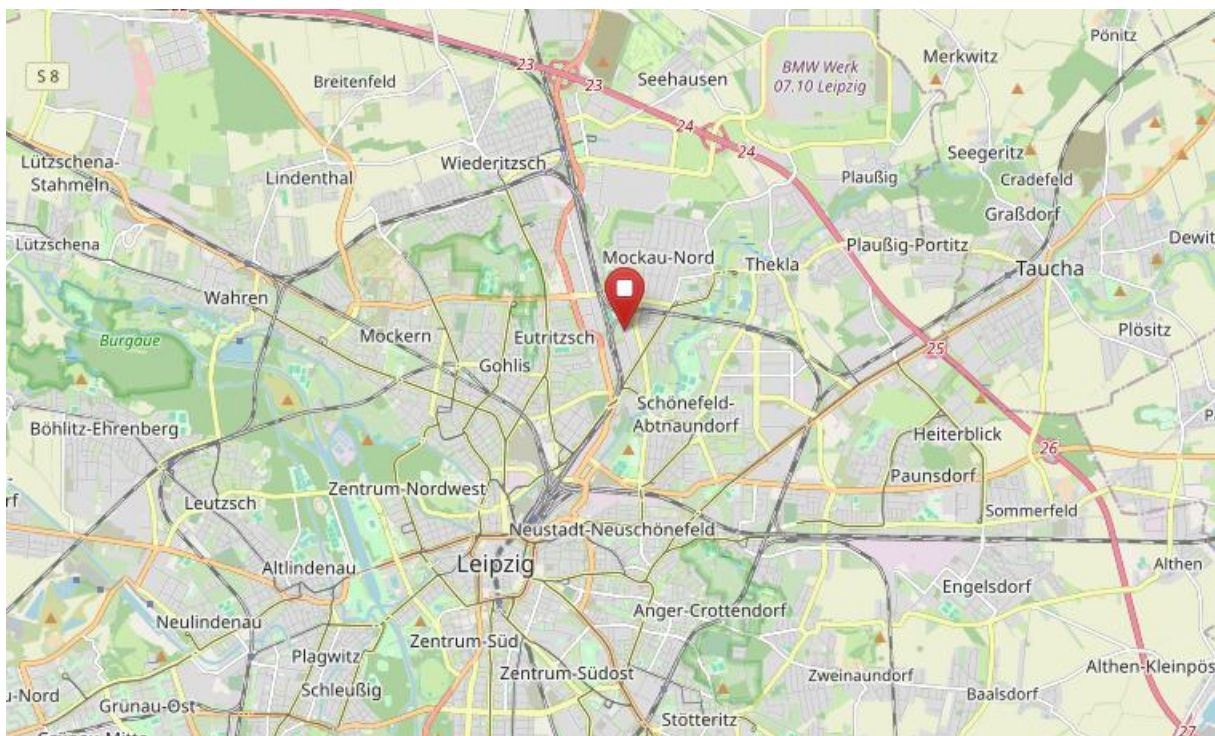
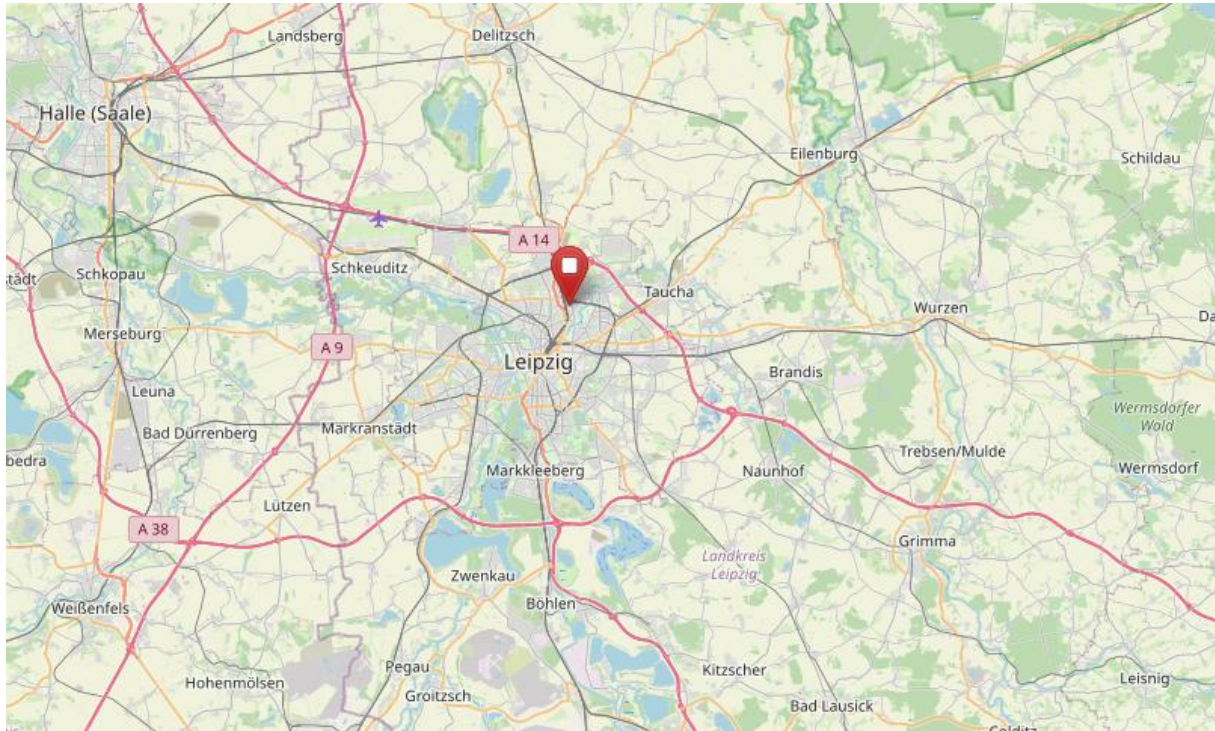
RND = Restnutzungsdauer  
HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer  
BNK = Baunebenkosten

# Anhang 2

## A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

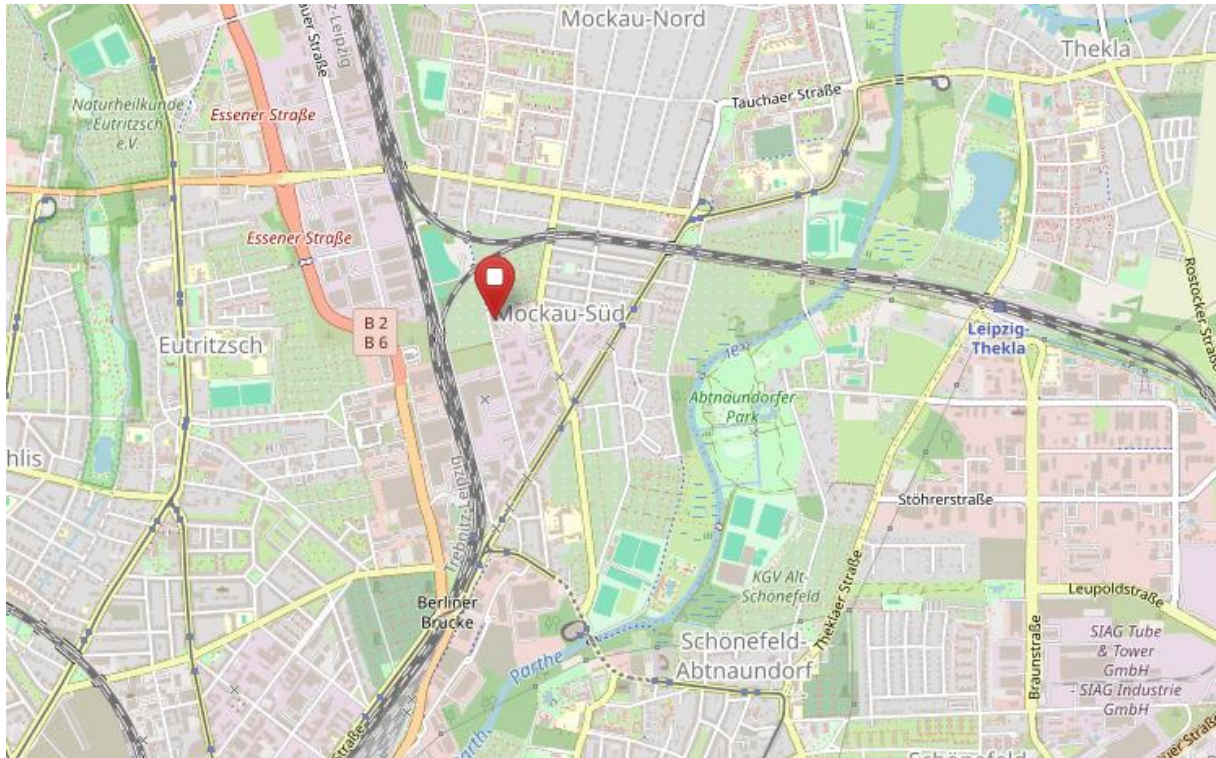
### A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

## A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)



## A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen  
Kreisfreie Stadt Leipzig

Burgplatz 1  
04109 Leipzig

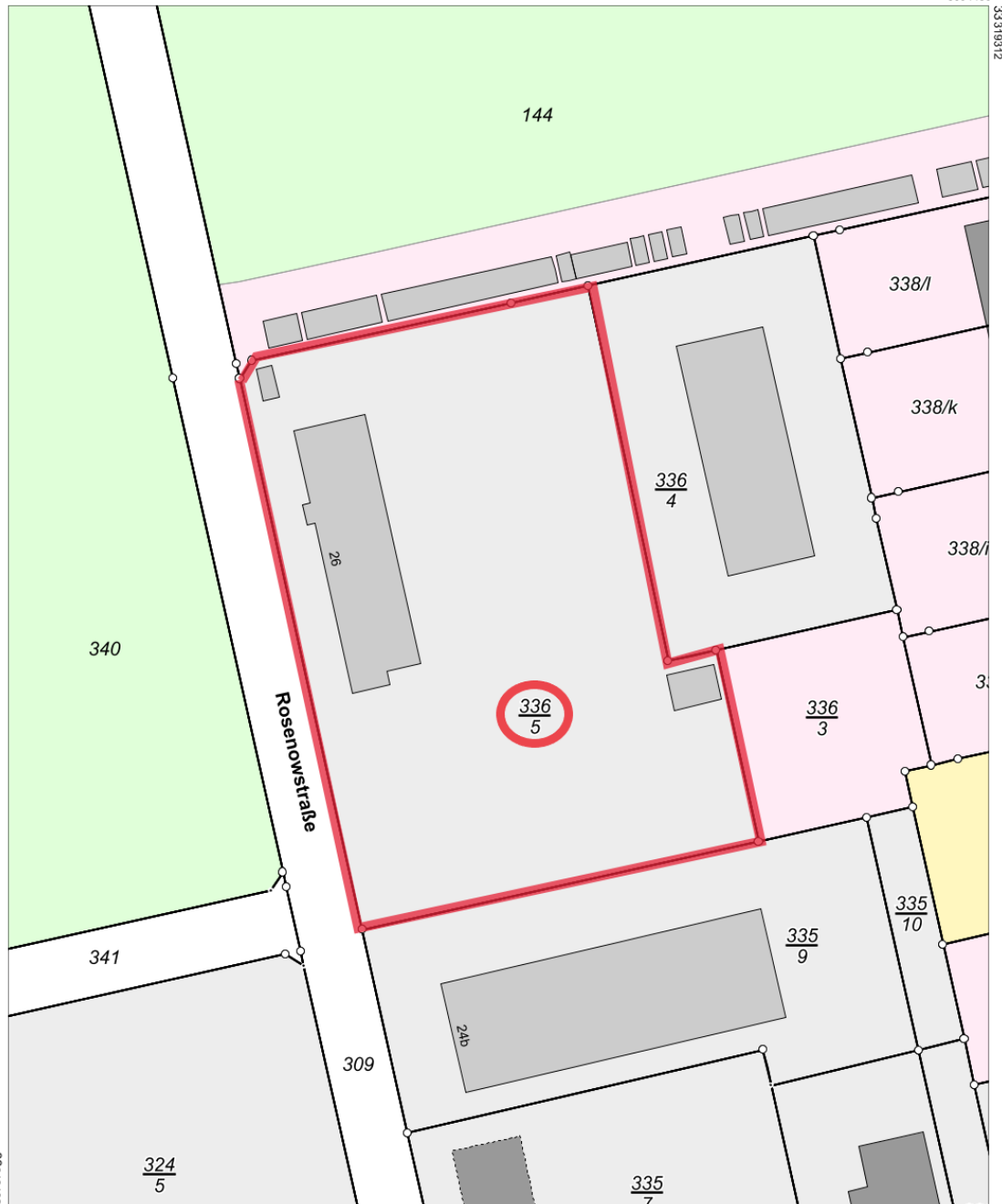
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster


Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.09.2025

Flurstück: 336/5  
Gemarkung: Mockau (0422)

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

# Anhang 3

### A 3 Flächenermittlung

#### A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Geschoss	Vorzeichen	Breite in m	Länge in m	Faktor	BGF in m <sup>2</sup>	BGF Summe in m <sup>2</sup>
		L	B	F	B x L x F	
<b>Kellergeschoss</b>						
	1,00	48,74	6,99	1,00	340,69	
	1,00	46,37	6,37	1,00	295,38	
	1,00	3,99	1,50	1,00	5,99	
						642,06
<b>Erdgeschoss</b>						
	1,00	49,125	6,995	1,00	343,63	
	1,00	46,75	6,37	1,00	297,80	
	1,00	3,99	1,50	1,00	5,99	
						647,42
<b>Obergeschoss</b>						
	1,00	49,125	6,995	1,00	343,63	
	1,00	46,75	6,37	1,00	297,80	
	1,00	3,99	1,50	1,00	5,99	
						647,42
<b>Dachboden</b>						
	1,00	49,125	6,995	1,00	343,63	
	1,00	46,75	6,37	1,00	297,80	
	1,00	3,99	1,50	1,00	5,99	
						647,42
<b>Summe Brutto-Grundfläche</b>						<b>2.584,32</b>
<b>Summe gerundet</b>						<b>2.584</b>

#### Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgte auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der Bauakte. Die Plausibilisierung erfolgte anhand der Flurkarte.

### A 3.2 Ermittlung der Nutzfläche

Geschoss / Flächenart	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss</b>	
davon Hauptnutzflächen	486,63
davon andere Flächen (z.B. Verkehrs-/Technikflächen)	83,81
	<b>570,44</b>
<b>ergibt rund</b>	<b>570</b>
<b>Erdgeschoss</b>	
davon Hauptnutzflächen	486,63
davon andere Flächen (z.B. Verkehrs-/Technikflächen)	60,51
	<b>547,14</b>
<b>ergibt rund</b>	<b>547</b>
davon Hauptnutzflächen	472,85
davon andere Flächen (z.B. Verkehrs-/Technikflächen)	70,94
	<b>543,79</b>
<b>ergibt rund</b>	<b>544</b>
<b>Dachboden</b>	
davon Hauptnutzflächen	427,30
davon andere Flächen (z.B. Verkehrs-/Technikflächen)	12,64
	<b>439,94</b>
<b>ergibt rund</b>	<b>440</b>
<b>Summe</b>	<b>2.101,31</b>
<b>Summe gerundet</b>	<b>2.101</b>
davon Hauptnutzflächen rd.	1.873
davon andere Flächen (z.B. Verkehrs-/Technikflächen) rd.	228

#### Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der vermietbaren Nutzfläche erfolgte auf der Grundlage der Flächenangaben aus den Bauunterlagen. Die Flächen sind nach Hauptnutzflächen sowie andere Flächen (z.B. Verkehrs-/ Technikflächen) aufgeteilt worden.

Eine Plausibilisierung erfolgte anhand objektspezifischer Ausbaufaktoren.

#### **Aus der geschossweisen Aufteilung nach Flächenarten ergibt sich:**

EG und OG: 570 m<sup>2</sup> Nfl. + 547 m<sup>2</sup> Nfl. = 1.091 m<sup>2</sup> vermietbare Bürofläche

KG und DG: 570 m<sup>2</sup> Nfl. + 570 m<sup>2</sup> Nfl. = 1.010 m<sup>2</sup> vermietbare Lagerfläche

# Anhang 5

## A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Osten

# Anhang 4

## **A 5 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen**

### **A 5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung**

#### **Durchführung der Wertermittlungsverfahren**

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

#### **Das Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

#### **Das Sachwertverfahren**

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

#### **Das Vergleichswertverfahren**

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende

Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

### **Ableitung des Verkehrswertes**

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

## A 5.2 Literatur- und Rechtsquellen

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

### Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

**Stichtagsbezogene Fachzeitschriften, Periodika**

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)