

GUTACHTEN

W-24-071-1H-03

vom 17.02.2025

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

04357 Leipzig-Nordost, Dortmunder Str. 18/Rosenowstr. 13



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

Aktenzeichen: **456 K 51/24**

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 15 **2.640.000€**

Qualitätsstichtag/
Wertermittlungsstichtag: 16.12.2024

Objekt: **Gewerbegrundstück** erstmals in den **1920er Jahren** mit **Lager- und Produktionshallen bebaut**. Danach durch mehrere Hallen-Anbauten sowie **zwei weiteren separaten Hallen unterschiedlicher Größe** bis auf **rund 13.500 m² Nfl.** erweitert.

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

Gesellschafter:
D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführer
Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

C. Schmidt B. A.
Prokurist

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

1. ALLGEMEINES	3
2. ORTSTERMIN	6
3. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	9
4. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	11
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	14
6. BAUBESCHREIBUNG	15
7. WERTERMITTLUNG	19
8. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	20

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Fotodokumentation
Anhang 5	Bauzeichnungen (eigene Darstellung)
Anhang 6	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
 Dortmund Str. 18/Rosenowstr. 13
 04357 Leipzig-Nordost

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

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Leipzig (Geschäftsnummer 456 K 51/24) vom 25.03.2024 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 23.10.2024:

- Amtsgericht Leipzig
- Grundbuch von: Mockau
- Grundbuch Blatt Nr.: 1197

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
15	Mockau	11	318/2	Gebäude- und Freifläche, Dortmunder Str. 18/ Rosenowstr. 13	70
15	Mockau	12	321/12	Gebäude- und Freifläche, Dortmunder Str. 18	867
15	Mockau	13	323/2	Gebäude- und Freifläche, Dortmunder Str. 18	11.395
15	Mockau	14	324/6	Gebäude- und Freifläche, Dortmunder Str. 18	12.903
15	Mockau	11	326	Gebäude- und Freifläche, Dortmunder Str. 18	3.820
Summe - lfd. Nr. 15					29.055

Rechte und Lasten

im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 16.12.2024

1.6. Wertermittlungstichtag 16.12.2024

1.7. Qualitätsstichtag 16.12.2024

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte
- Unterlagen von den Prozessbeteiligten

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
- im Ortstermin erstellte Referenzmaße

1.9. Allgemeine Hinweise

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

2. ORTSTERMIN

2.1.Ladung, Anschreiben und Teilnehmer

Zur Erarbeitung des Gutachtens war ein Ortstermin erforderlich.

Zu dem anberaumten Ortstermin am

Montag, den 16.12.2024, um 08:30 Uhr

in 04357 Leipzig-Nordost, Dortmunder Str. 18/Rosenowstr. 13

hat der Sachverständige mit Schreiben vom 02.12.2024, gerichtet an

1. die Schuldnerin

geladen.

Eine Durchschrift des Schreibens erhielten:

1. die Gläubigerin
2. der Prozessbevollmächtigte der Schuldnerin
3. der Sachverständige im Insolvenzantragsverfahren
4. Amtsgericht Leipzig, Bernhard-Göring-Str. 64, 04275 Leipzig

An der Ortsbesichtigung am 16.12.2024 nahmen teil:

1. eine Vertreterin der Schuldnerin
2. Hilfskraft des Sachverständigen
3. der Sachverständige, Herr Daniel Kalisch

2.2.Ablauf des Ortstermins

Allgemeiner Ablauf im Ortstermin:

Der Sachverständige begrüßte die Anwesenden, stellte die Anwesenheit fest und verlas den Beweisbeschluss. Die Vertreterin der Schuldnerin erklärte das Vorliegen von Bauzeichnungen und Flächenermittlungen und sicherte die Zusendung nach Beendigung des Ortstermins zu.

Der Sachverständige konnte alle Bereiche des Grundstückes bis auf das Gebäude 4 (abrisswürdiges ehemaliges Pförtnerhaus) von innen und außen besichtigen.

Art der Protokollierung:

Die Protokollierung erfolgte durch Phonodiktat und ergänzende Aufzeichnungen des Sachverständigen.

Es wurde eine Fotodokumentation erstellt. Der Fertigung und Veröffentlichung von Innenfotos wurden zugestimmt.

Es wurden vereinzelt Referenzmaße in den Gebäudeteilen aufgenommen, um die Plausibilität der Bauzeichnungen zu dokumentieren.

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 Nebenfragen des Gerichts bezüglich:

Derzeitige (gewerbliche) Nutzung des Grundstückes

Nur auf dem Freigelände wird in Teilen ein Gewerbebetrieb durch einen Mieter geführt.

Bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse

Es liegt eine Nutzungsvereinbarung mit Beginn 15.08.2023 für die Nutzung einer Freifläche von ca. 1.050 m² als Lagerplatz für Bau- und Hilfsstoffe vor. Der Vertrag ist unbefristet und beidseitig mit einer Frist von 2 Monaten kündbar. Der Mietzins beträgt 1.575,00 € (1,50 €/m²) Nettogrundmiete im Monat.

Zum Betrieb wurde übergangsweise ein Bürocontainer im Bereich der Zufahrt von der Rosnowstraße aufgestellt.

Grundstücksbezogene

Versicherungen

Es ist eine Firmen-Immobilienversicherung vorhanden.

Vorgefundene Gegenstände auf dem beschlagnahmten Grundbesitz

Keine mit zu würdigendem Wert vorhanden.

3. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

3.1. Allgemeines

Bundesland	Sachsen
Stadt	Leipzig (rd. 630.000 Einwohner)
Stadtteil	Mockau-Süd (rd. 14.000 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Mockau-Süd. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Gewerbebetriebe, Bahnflächen und Kleingärten.

3.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächsten Bundesstraßen B 6 und B 2 sind ca. 1 km entfernt. Die nächste Bundesautobahn A 14, Auffahrt „Leipzig-Mitte“, 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, Schwimmbad) 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 der Auskunft der Stadt Leipzig vom 14.10.2024 ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nr. 369 Mockauer Straße", in Kraft getreten am 04.02.2012. Dieser regelt für den Stadtbezirk Nord im Stadtteil Mockau-Süd die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen unterschiedlicher Größe.

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

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt demnach nach § 34 BauGB.

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

Gemäß Schreiben der Leipziger Wasserwerke vom 08.10.2024 ist das Bewertungsgrundstück trink- und abwasserseitig erschlossen und es liegen keine Informationen über offene oder anfallende Erschließungskosten vor.

Gemäß Schreiben der Stadt Leipzig (Mobilitäts- und Tiefbauamt) vom 11.12.2024 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.

4.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten

Laut Auskunft der Stadt Leipzig vom 11.10.2024 sind keine Eintragungen für das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis vorhanden.

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

Altlasten:

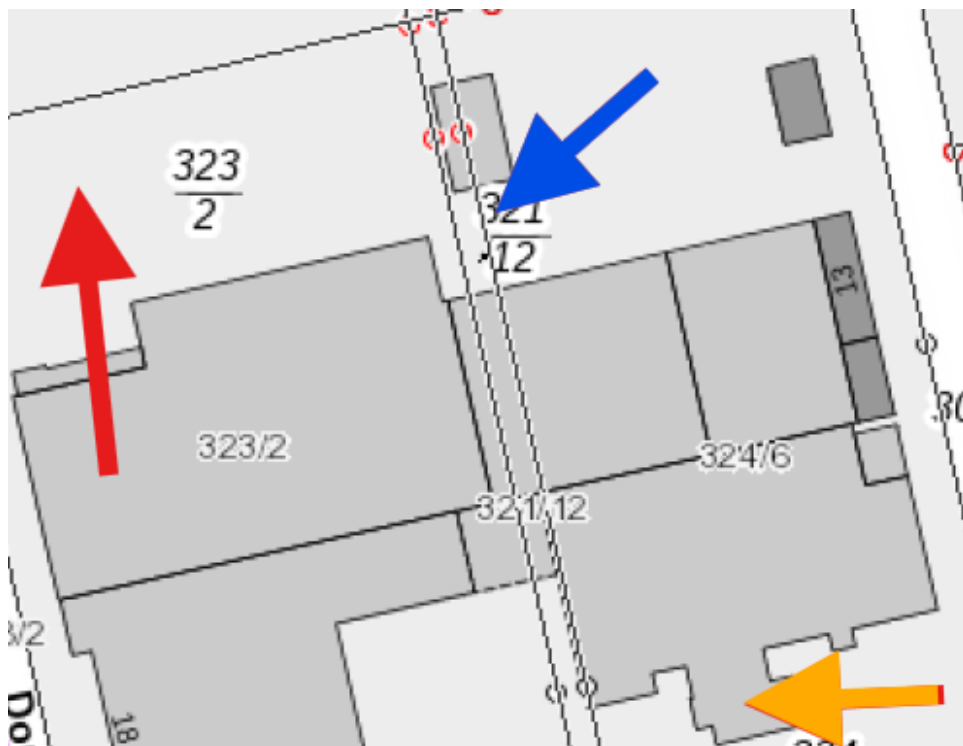
Laut Auskunft der Stadt Leipzig vom 28.10.2024 sind die Flurstücke des Bewertungsgrundstückes im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Kennziffer 65121586 mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ registriert. Sie gehören zu dem Standort „Metallverarbeitung, Lagerplätze“. Der Standort wurde seit 1921 für Eisen- und Stahlbauarbeiten genutzt, weshalb lokale Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Auf den angefragten fünf Flurstücken befinden sich die Altlastenverdachtsflächen:

ehemalige Farbgebung in einer abgerissenen Halle (Verdachtsfläche D)

ehemalige Dieseltankstelle (Verdachtsfläche F)

und ehemalige Lagerstelle für Stahlrückstände (Verdachtsfläche G)

Nachstehender Teilauszug aus der Liegenschaftskarte mit schematischer Kennzeichnung (D = rot, F = blau, G = orange) der ungefähren Lage der Verdachtsflächen:



(Quelle: Geoportal Sachsenatlas, unmaßstäblich)

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurden Boden- und Bodenluftuntersuchungen im angefragten Bereich durchgeführt. Bei der chemischen Analyse konnten keine Verunreinigungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und halogenierten Kohlenwasserstoffen nachgewiesen werden.

Ebenso waren Gehalte an BTEX und leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen in der Bodenluft unauffällig.

Nach Auswertung aller zugänglichen Unterlagen zur Standortgeschichte und zur Produktionscharakteristik ... lassen sich in den jeweiligen o.g. Verdachtsflächen verschiedene mögliche nutzungsgebundene Bodenbelastungen aushalten.

Weiterhin geht nach Inhalt der Auskunft Folgendes hervor:

- *... bei Beibehaltung der Nutzung besteht kein Handlungsbedarf für weitere Maßnahmen der Gefahrenforschung [gilt nicht für sensible Nutzungen wie Wohnen u.a.]*
- *... Bodeneingriffe und Rückbauarbeiten sind fachtechnisch zu begleiten / dokumentieren*

Die vorhandenen Verdachtsflächen haben zum Stichtag auf die vorhandene Nutzung keinen Einfluss. Mögliche Kosten zur Beseitigung der Altlastenverdachtsflächen können nur durch ein Fachgutachterbüro benannt werden. Eine Würdigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfolgt somit explizit nicht.

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Stadt Leipzig vom 08.10.2024 ist das Bewertungsgrundstück kein Kulturdenkmal.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Gemäß Schreiben der Stadt Leipzig vom 08.10.2024 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig, die nicht bereits abgeschlossen sind.

Allerdings wurde am 05.10.2023 ein drei Jahre gültiger Vorbescheid erlassen, mit dem die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach Vorhaben „Errichtung einer Logistikhalle“ bestätigt worden ist.

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 Gas- und Telefonanschluss an.

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

Grundstücksgestalt	Regelmäßiger, rechteckiger Zuschnitt
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarten nicht zu erkennen. Zum südlich gelegenen Nachbargrundstück Flurstück 318/1 ist das Bewertungsgrundstück an die Grenze bebaut. Grundsätzlich kann dort ein Überbau nicht ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück fällt leicht von der Dortmunder Straße in Richtung Rosenowstraße ab. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Typische temporäre Immissionen eines Industrie-/Gewerbegebietes

5.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist umlaufend durch Zaunanlagen und teilweise Steinmauern eingefriedet.
Untergrundbeschaffenheit	Das Grundstück ist im nördlichen und südlichen Bereich des Bewertungsgrundstückes großflächig unbefestigt und verwildert. Es gibt teilweise markierte und teilweise gepflasterte Fahrbahn- und Gehwege.
Anpflanzungen	In den Grundstücksrandbereichen ist ein Wildwuchs an Büschen und Bäumen vorhanden.
Einstellplätze	Nicht angelegt
Sonstiges	---

6. BAUBESCHREIBUNG

6.1. Darstellung der Bebauung

Das Bewertungsgrundstück ist mit mehreren Gebäuden verschiedener Nutzungsarten bebaut. Ursprünglich wurde in den 1920er Jahren eine Lager- und Produktionshalle errichtet, die im Laufe der Zeit durch mehrere Hallen-Anbauten erweitert wurde.

Die nachfolgende Baubeschreibung ist unter der Prämisse einer einheitlichen und marktgerechten Nutzung als Kaltlager (Objektart) erstellt. Unterschiedliche Qualitätsmerkmale der einzelnen Gebäudeteile werden berücksichtigt. Zur besseren Zuordnung sind die verschiedenen Hallen bzw. Anbautennachfolgendfarblich gekennzeichnet:



(Auszug aus der Liegenschaftskarte, unmaßstäblich / Legende siehe Folgeseite)

Gebäude 1 „Lagerhalle groß“- bestehend aus folgenden Hallen/Anbauten:

- Gebäudeteil 1:
 - Grün: Halle 1 mit zweigeschossigem Bürotrakt
 - Beige: Halle 2 (eingeschossig)
 - Blau: Halle 3 (eingeschossig)

- Gebäudeteil 2:
 - Orange: Büro-/Verwaltungsgebäude (zweigeschossig)
 - Rot: Halle 4 (zweigeschossiger Einbau)

- Gebäudeteil 3:
 - Rot:Halle 4 (eingeschossig)

Gebäude 2:

- Gelb: „Lagerhalle (Montagehalle)“ (eingeschossig)

Gebäude 3:

- Lila gestrichelt: „Lagerhalle klein“ (eingeschossig)

Gebäude 4:

- Lila gestrichelt: „Pförtnergebäude“ (eingeschossig), abrissswürdig

6.2. Baubeschreibung

Objektart	Lagerhalle (Kalthalle)
Baujahr	Ursprünglich ca. 1920er Jahre (geschätzt) bzw. in den 1940er, 1960er und 1990er Jahren erweitert
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Ebenerdige, großflächige Lagerhalle (Lichte Höhe ca. 10 m) mit räumlichen Ausbauten im Erdgeschoss (EG) und vereinzelt Sozialräumen im Obergeschoss (OG)
Nutzfläche	Insgesamt ca. 13.514 m ² Nutzfläche (siehe Anhang 3.2)

Konstruktion

Keller	Nicht unterkellert
Außenwände	Stahlskelettkonstruktion
Fassade	Plattenverkleidung, teilweise Mauerwerk, teilweise Glaslamellen
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Massiv, Stahldecke
Dach	Überwiegend Satteldächer, teilweise versetzte Pultdächer Stahlkonstruktionen, Eindeckung mit Wellblech und teilweise Bitumenbahnen
Treppen	Massivtreppen, teilweise Stahltreppenzum OG

Ausstattung

Fußböden	Rohfußböden / Beton
Oberfläche Decke	Anstrich
Oberfläche Innenwand	Putz, Anstrich
Tore/ Türen	Zwei Toranlagen als Sektionaltore (Breite 5,50 m, Höhe 5,50 m), weitere Toranlagen als Schiebetorelemente, überwiegend Stahltüren
Fenster	Überwiegend Industrieverglasung mit Belüftungsmöglichkeiten, teilweise erneuerte Fenster aus Profilbauglas, teilweise Kunststofffenster, Lichtkuppeln

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Technisch überaltert, Aufputzinstallation, Beleuchtung, Starkstromanschluss, Außenbeleuchtung im Bereich der Einfahrtsbereiche
Sanitärinstallation	Nicht vorhanden
Heizungsinstallation	Es sind Reste einer nicht mehr funktionsfähigen Gaszentralheizung vorhanden. Ebenso fehlen Heizelemente.

Werthaltige Bauteile ---

6.3. Weitere bauliche Anlagen

Durch den Mieter aufgestellter Bürocontainer
(nicht Gegenstand der Bewertung)

6.4. Energieausweis

Nicht vorhanden und aufgrund, dass keine beheizbaren Flächen vorhanden sind auch aktuell nicht erforderlich.

6.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag

Alle Gebäude haben eine ursprüngliche Bausubstanz.

Der Zustand ist in allen Gewerken überwiegend instandsetzungsbedürftig. Der Innenausbau und die Gebäudetechnik sind weitestgehend verschlissen bzw. abgängig und wurden in Teilen demontiert oder zerstört.

In den Gebäuden 1 und 2 befinden sich alte Maschinenfundamente, die noch nicht vollständig entfernt wurden.

Aufgrund des Alters der Gebäude sind Schäden an der Bausubstanz nicht auszuschließen.

Das Gebäude 4 ist abrissswürdig und nicht mehr nutzbar. Vor- und Nachteileilern wiegen sich wertmäßig gegenseitig auf, weshalb das ehemalige Pfortnergebäude nicht mit gewürdigt wird.

Die Bewertung setzt eine begrenzte immobilienwirtschaftliche Fortführung zur Nutzung des Grundstückes mit unbeheizten Lagerhallen (Kalthallen), unter Würdigung der notwendigen Behebung der vorhandenen Unterhaltungsrückstände (siehe Punkt 8.4. des Gutachtens- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) voraus.

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 **2.410.000 €**

7.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **3.600.000 €**

7.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **4.310.000 €**

8. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

Das Bewertungsobjekt dient dem gewöhnlichen Marktteilnehmer zur Gewinnerzielung durch die Einnahmen aus der Vermietung.

Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anhand des Ertragswertes.

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 **3.600.000 €** entspricht einem Wert von **266 €/m² Nutzfläche** bzw. dem 7,2-fachen des Jahresrohertrages.

In einer Studie der HypZert Fachgruppe Industrie vom Januar 2023 zur Bewertung von Industrieimmobilien wurden Rohertragsfaktoren und Flächenfaktoren von unterschiedlichen Immobilientypen veröffentlicht:

Für Fabrikgelände in Ballungsräumen und mit mehreren Hallen und Gebäuden unterschiedlicher Baujahre, ein- bis mehrgeschossig und innerstädtischer Lage wurden Rohertragsfaktoren von dem 6,5- bis 12,0-fachen veröffentlicht.

Die Flächenfaktoren für derartige Objekte lagen im Schwerpunkt bei 100 €/m² Nfl. bis 500 €/m² Nfl..

Eigene Recherche (Kaufangebote)

Vergleichbare Grundstücke wurden auf diversen Immobilienportalen zwischen Juli 2015 und Mai 2024 im Umkreis von 9 km innerhalb einer Spanne von 113 €/m² Nfl. bis 269 €/m² Nfl., i.M. 198 €/m² Nfl. zum Kauf angeboten.

Der ermittelte marktgerechte Ertragswert wird durch die Rechercheergebnisse bestätigt.

Der **ermittelte Sachwert in Höhe von 4.310.000 €** stellt lediglich den Substanzwert der Baulichkeiten dar, welcher am Markt nicht zu erzielen ist. Unter Berücksichtigung eines marktgerechten Abschlages in Höhe von rd. 16 %, wird der ermittelte Ertragswert als bestätigt erachtet.

8.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Es liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor, die einer zusätzlichen Würdigung bedürfen. Die bisherigen Berechnungen berücksichtigen dies nicht. Für die unter Punkt 6.5. aufgeführten Schäden werden marktgerechte Wertabschläge in Ansatz gebracht, die nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen sind. Hierbei ist vor allem die Wirtschaftlichkeit im Gesamtkontext zu beachten.

a)

Um eine begrenzte Fortführung einer Nutzung zu gewährleisten, sind Aufwendungen zur Beseitigung von Unterhaltungsrückständen, welche vor einer Neuvermietung durchzuführen sind, zu berücksichtigen. Für notwendige Bauunterhaltungsmaßnahmen wird ein Wertabzug von durchschnittlich 40 €/m² Nfl. über alle Gebäude berücksichtigt.

Daraus ergibt sich ein Abzugsbetrag von

$$40 \text{ €/m}^2 \times 13.514 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} = 540.560 \text{ €, rd. } \mathbf{540.000 \text{ €}}$$

b)

Weiterhin muss bei einer Wiedervermietung der Immobilie am freien Markt mit einer Vermarktungszeit von 0,5 bis 1,0 Jahr, i.M. von 9 Monaten ab dem Wertermittlungsstichtag gerechnet werden. Hierzu müssen Leerstandskosten (entgangene Mieteinnahmen, Vermarktungskosten) in Abzug gebracht werden, welche in Nebenrechnung und auf den Stichtag abgezinst mit **420.000 €** ermittelt worden.

Im Ergebnis aus a) und b) ergibt sich ein Verkehrswert von

$$3.600.000 \text{ €} - 540.000 \text{ €} - 420.000 \text{ €} = \mathbf{2.640.000 \text{ €}}$$

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

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

2.640.000 €

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

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)

Teilfläche	1		Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland			
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1			
Größe in m ²	29.055		29.055	
Bodenrichtwert in €/m ²	110			
Erschließungskosten in €/m ²				
Umrechnungs- koeffizient GFZ : GFZ				
Sonstige Zu- und Abschläge	-25%			
Bodenpreisindex				
Angepasster BRW in €/m ²	83			
Bodenwertanteil rentierlich	2.411.565 €		2.411.565 €	2.410.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich				
Bodenwert gesamt				2.410.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertkarte:

110 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, gewerbliche Baufläche,
Stichtag 01.01.2024

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Dieumliegenden Gewerbegrundstücke mit besseren Lagen innerhalb der maßgeblichen Bodenrichtwertzone weisen überwiegend eine größere bauliche Ausnutzung mit entwickelter Nutzung (teilweise mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen, bzw. Büroflächen) auf.

Aufgrund der insgesamt einfacheren Nutzung und schlechteren baulichen Ausnutzung des Grundstückes wird auf den veröffentlichten Bodenrichtwert ein Abschlag von -25 % als sachgerecht erachtet.

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Zusammenstellung der Flächen					
Ermittlung des Rohertrages					
Gebäude	Gebäude 1 Lagerhalle groß	Gebäude 2 Lagerhalle (Montagehalle)	Gebäude 3 Lagerhalle klein	Außenlagerfläche	
Geschoss Nutzungsart	EG/OG Kaltlager	EG Kaltlager	EG Kaltlager	Außenlager	Rohertrag/ Monat
Nutzfläche in m ²	12.742	584	188		13.514
Freifläche in m ²				1050	1050
Miete in €/m ² ; €/Stück	3,00	3,00	1,50	1,50	
Miete in €/Monat	38.226	1.752	282	1.575	41.835

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Dem Mietansatz ist zugrunde gelegt, dass marktübliche Mieten für nicht teilbare und unbeheizte Flächen, basierend auf den nachfolgenden Recherchen und unter Würdigung der vorhandenen Objekteigenschaften (Baujahr, Gebäudezustand, energetischer Standard, entsprechend verbleibende Restnutzungsdauer) erzielt werden können.

Zusätzlich wird die IST-Miete von 1,50 €/m² Nfl. des laufenden Mietvertrages für die teilweise vermietete Außenlagerfläche im Ertragsansatz mit gewürdigt.

Eigene Recherchen:

städtisch oder stadtnah gelegene, teilweise weniger vergleichbare (Höherpreisige Objekte i.d.R. mit Heizung und Büroflächen) **Lagermieten aus veröffentlichten Angeboten im näheren Umkreis** der Stadt Leipzig, Quelle „GeoMap“ (Abruf 30.01.2025)

- Objekte mit Flächen ab 5.000 m² Nfl. ab 3,50 €/m² Nfl.

HypZert Fachgruppe Industrie:

Studie zur Bewertung von Industrieimmobilien, Januar 2023

- Marktübliche Mieten von Fabrikgeländen mit Lagen zwischen 50 €/m² und 300 €/m² Bodenwert

Schwerpunkt: ab 3,00 €/m² Nfl. sowie Spanne ab 2,50 €/m² Nfl.

www.Industriemieten.de

Mietplausibilisierung für Lager-, Produktions- und Fabrikhallen

Parameter: 85 €/m² Bodenwert, rd. 10.000 m² Mietfläche, Einfahrt mit Gabelstaplern möglich, Kalthalle, lichte Höhe 10m, Spannweite 30 m, Bodentragfähigkeit 5 t/m²

von 1,25 €/m² Nfl. bis 2,25 €/m² Nfl. im Mittel bei 1,75 €/m² Nfl.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Leipzig des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig wurden für Lagerhallen keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

HypZert Fachgruppe Industrie:

Studie zur Bewertung von Industrieimmobilien, Januar 2023

Schwerpunkt der Liegenschaftszinssätze von Produktionsimmobilien mit einer Restnutzungsdauervon 30 Jahren und Lagen von 50 €/m² bis 300 €/m² Bodenwert bei 6,6 % bis 13,0 % (Spanne von 5,0 % bis 15,0 %)

IVD-Bundesverband:

Empfehlungen zu Liegenschaftszinssätzen (Stand 01.01.2025)

- eine mittlere Spanne von 4,5 % bis 8,5 % für Lager und Produktionshallen

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird anhand eigener Erhebungen und Recherchen unter Berücksichtigung der aktuellen Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 8,5 % angesetzt.

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

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	41.835 €	502.020 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
12742 m ² Gebäude 1	x	4,00 €/m ²	= 50.968 €	: 10,15%
584 m ² Gebäude 2	x	4,00 €/m ²	= 2.336 €	: 0,47%
188 m ² Gebäude 3	x	2,00 €/m ²	= 376 €	: 0,07%
Verwaltungskosten:				
pauschal			7,50%	
Mietausfallwagnis			:	5,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt			:	23,19%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	502.020 €	x	23,19%	
		=	116.418 €	
= Jahresreinertrag				385.602 €
Liegenschaftszinssatz in %:				8,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				10 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				6,56
Bodenwert:				2.410.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	2.410.000 €	x	8,50%	
		=	204.850 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	180.752 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	180.752 €	x	6,56	1.185.733 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				2.410.000 €
Vorläufiger Ertragswert				3.595.733 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				3.600.000 €

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

Gebäude	1	2	3	Zwischensumme
Nutzungsart	Lagerhalle groß	Lagerhalle (Montagehalle)	Lagerhalle klein	
Baujahr Umbau / Erweiterung	1920 ca. 1990	1920 ca. 1990	1920 ca. 1990	
Übliche GND in Jahren	40	40	40	
RND in Jahren	10	10	10	
Alter in Jahren	104	104	104	
Fiktives Alter in Jahren	30	30	30	
BGF in m ² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	13.107	615	198	13.920
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m ²	300	250	200	
Regionalfaktor (RF)	1,0	1,0	1,0	
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Basisjahr 2010)	1,840	1,840	1,840	
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	7.235.064	282.900	72.864	7.590.828
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,250	0,250	0,250	
Endergebnis NW x (1-MA) +	1.808.766 €	70.725 €	18.216 €	1.897.707 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)				
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag				
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)			2.410.000 €
	unrentierlich			
Vorläufiger Sachwert insgesamt				4.307.707 €
Vorläufiger Sachwert gerundet				4.310.000 €

Erläuterung:

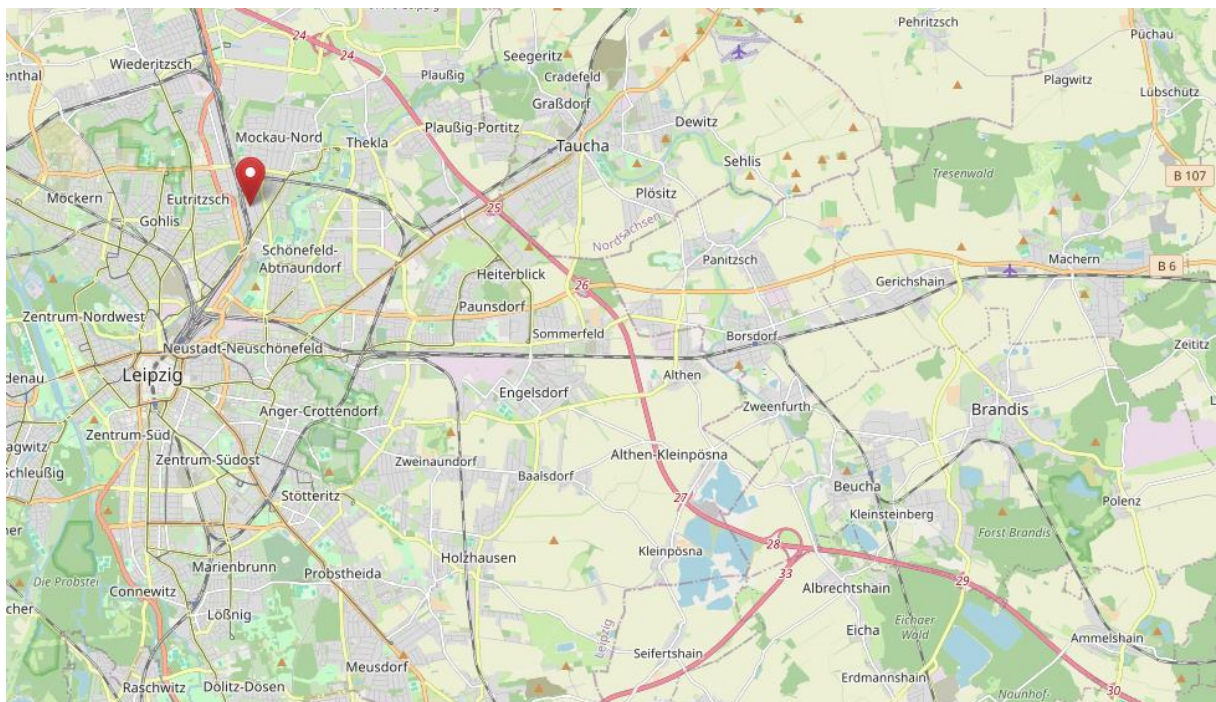
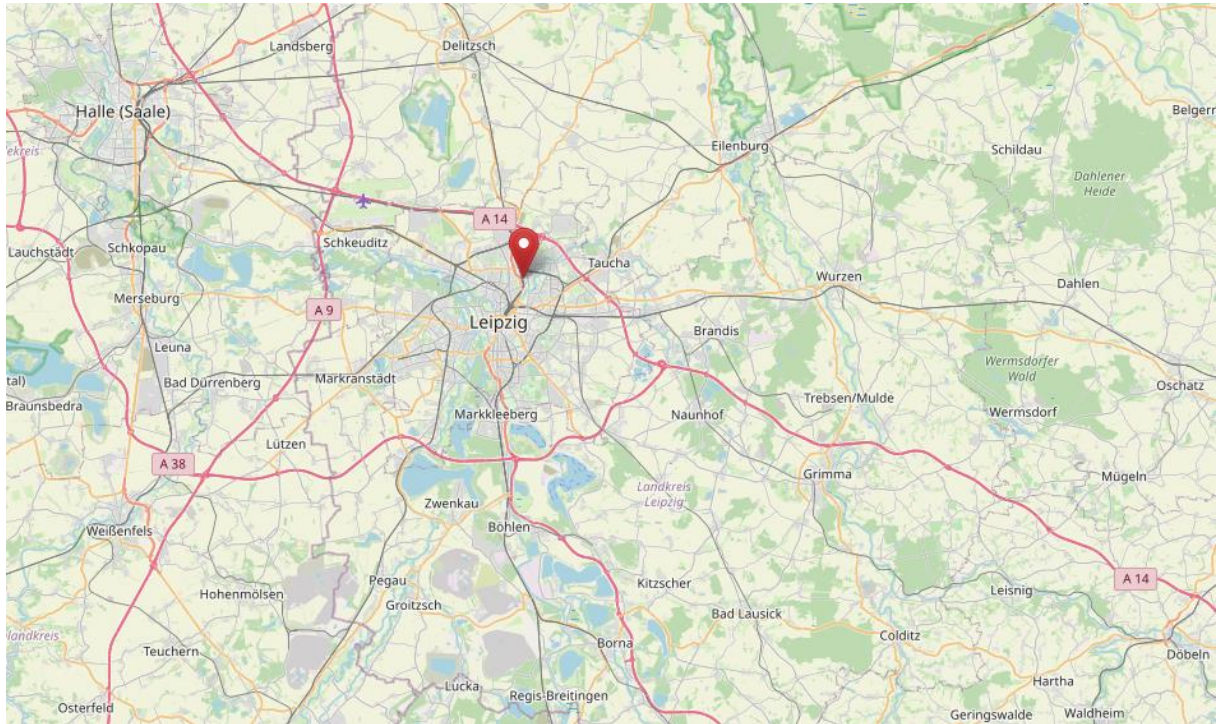
RND = Restnutzungsdauer
HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer
BNK = Baunebenkosten

Anhang 2

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

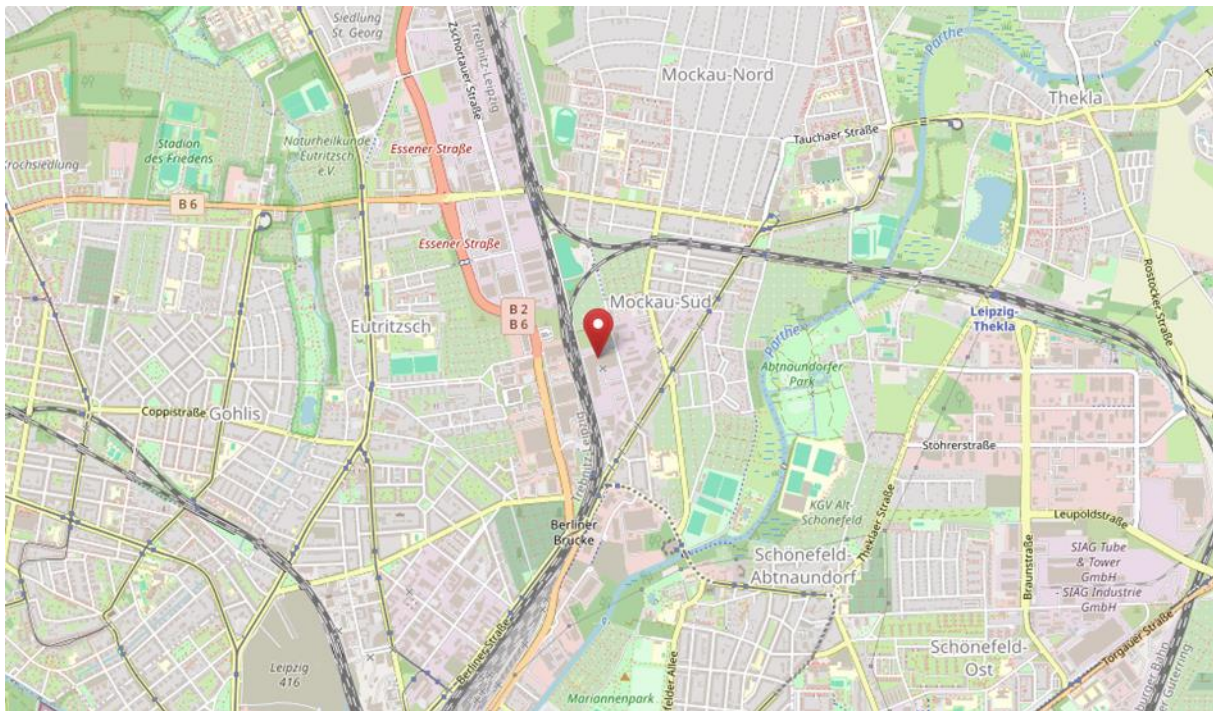
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

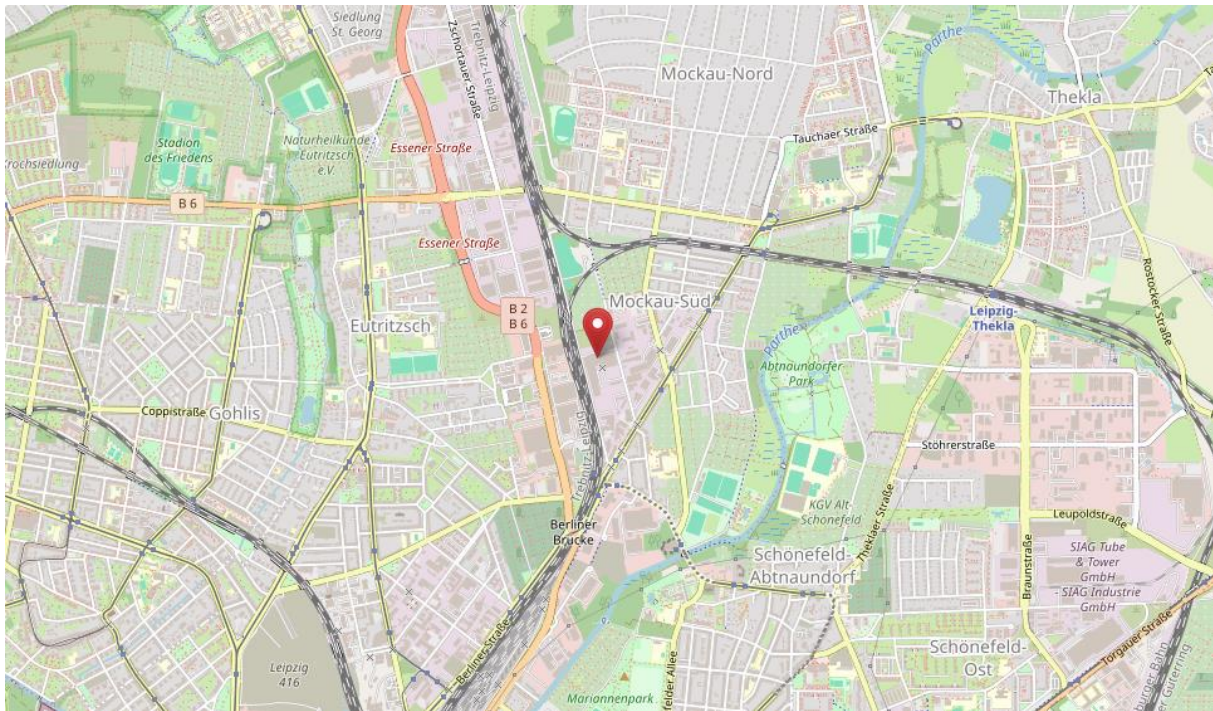
A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

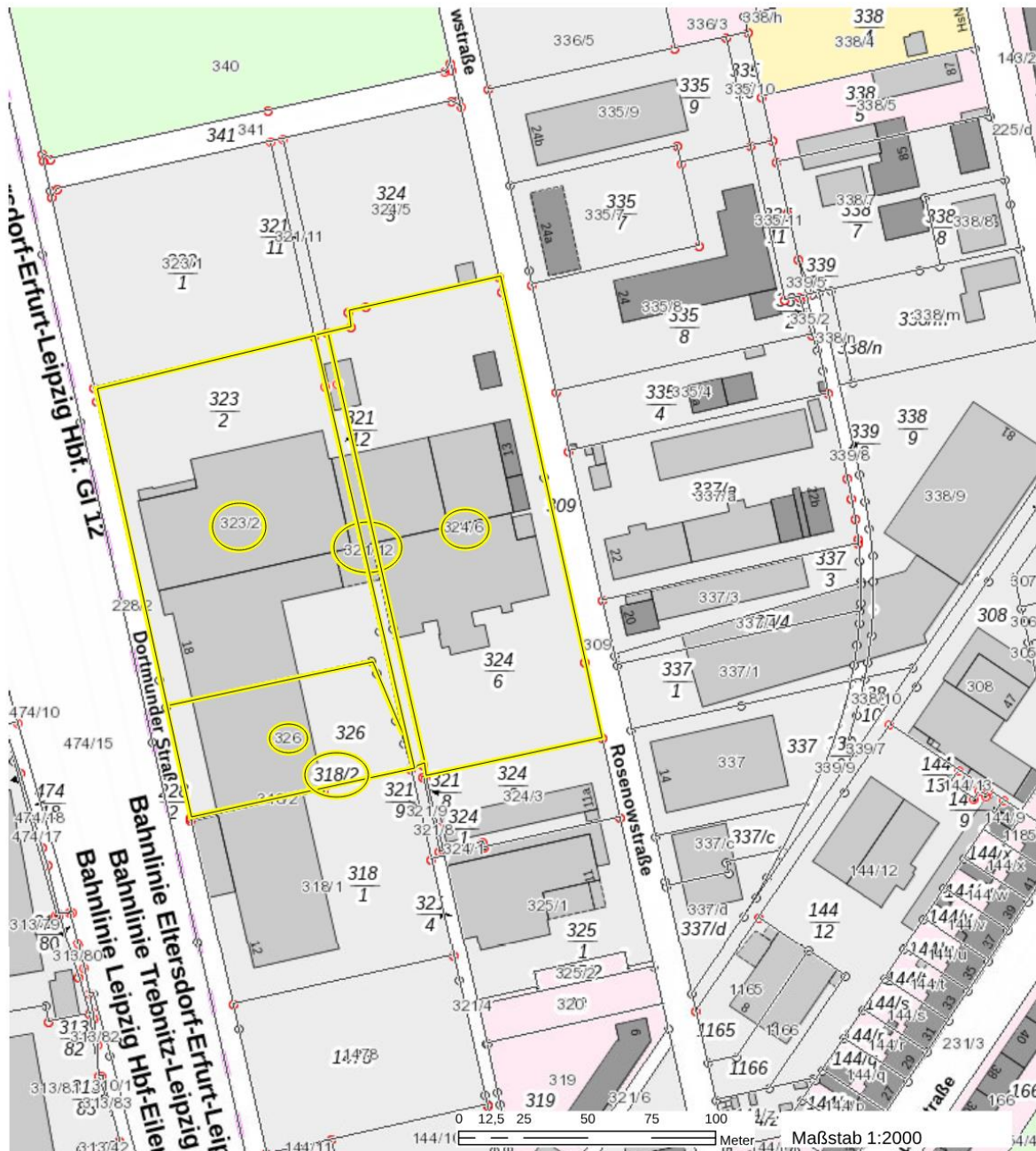


Geoportal Sachsenatlas



W-24-071-1H-03

01.10.2024



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Seite 1 / 1

Anhang 3

A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude/ Geschoss / Gebäudeteil / Teilbereich	Breite in m	Länge in m	BGF Summe in m ²
Gebäude 1 - Lagerhalle groß			13.107,48
Erdgeschoss			
Gebäudeteil 1			
Teilbereich 1	70,47	62,86	4.429,74
Teilbereich 2	3,01	4,01	12,07
Teilbereich 3	8,73	15,05	131,39
Teilbereich 4	5,81	13,65	79,31
Teilbereich 5	5,40	2,84	15,34
Teilbereich 6	3,51	12,20	42,82
Gebäudeteil 2			
Teilbereich 1	50,20	9,20	461,84
Teilbereich 2	50,20	52,58	2.639,52
Teilbereich 3	49,96	22,52	1.125,10
Teilbereich 4	5,26	22,52	118,46
Gebäudeteil 3			
Teilbereich 1	75,64	42,41	3.207,89
<i>Zwischensumme (Gebäudeteil 1 bis 3)</i>			<i>12.263,48</i>
Obergeschoss			
Gebäudeteil 1			
Teilbereich 1	28,26	6,61	186,80
Gebäudeteil 2			
Teilbereich 2	17,98	5,82	104,64
Teilbereich 3	8,79	3,67	32,26
<i>Zwischensumme (Gebäudeteil 1 bis 2)</i>			<i>844,00</i>
<i>Gesamtsumme Gebäude 3</i>			<i>13.107,48</i>
Gebäude 2 - Lagerhalle (Montagehalle)	11,69	52,58	614,66
Gebäude 3 - Lagerhalle klein			198,00
Summe Brutto-Grundfläche			13.920,14
Summe gerundet			13.900

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Brutto-Grundflächen erfolgte anhand der vorliegenden Bauzeichnungen.

Die Plausibilisierung erfolgte mittels Flurkarte.

A 3.2 Ermittlung der Nutzfläche

Gebäude / Geschoss	Nutzfläche in m² (gerundet)
Gebäude 1 - Lagerhalle groß	
Erdgeschoss	12.025
Obergeschoss	717
Zwischensumme	12.742
Gebäude 2 - Lagerhalle (Montagehalle)	584
Gebäude 3 - Lagerhalle klein	188
Summe	13.514

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Nutzflächen erfolgte mittels der vorliegenden Flächenberechnungen.

Eine Plausibilisierung der Nutzflächen erfolgte anhand von im Ortstermin aufgenommener Referenzmaße sowie objektarttypischer Nutzflächenfaktoren.

Anhang 4

A 4 Fotodokumentation



Gebäude 4 (abbruchreif) /Zufahrt
Ansicht Rosenowstraße



Gebäude 1, Halle 3
Ansicht Rosenowstraße



Gebäude 1, Halle 4
Ansicht Dortmunder Straße



Gebäude 1 Halle 4 und
Gebäude 2
Ansicht Dortmunder Straße



Gebäude 1, Halle 1 mit Bürotrakt
Ansicht Rosenowstraße



Gebäude 4 (abbruchreifes ehe-
maliges Pförtnergebäude) - An-
sicht Rosenowstraße



Grundstück
Ansicht Dortmunder Straße



Grundstück
Ansicht Rosenowstraße



Außenlagerfläche
Ansicht Rosenowstraße



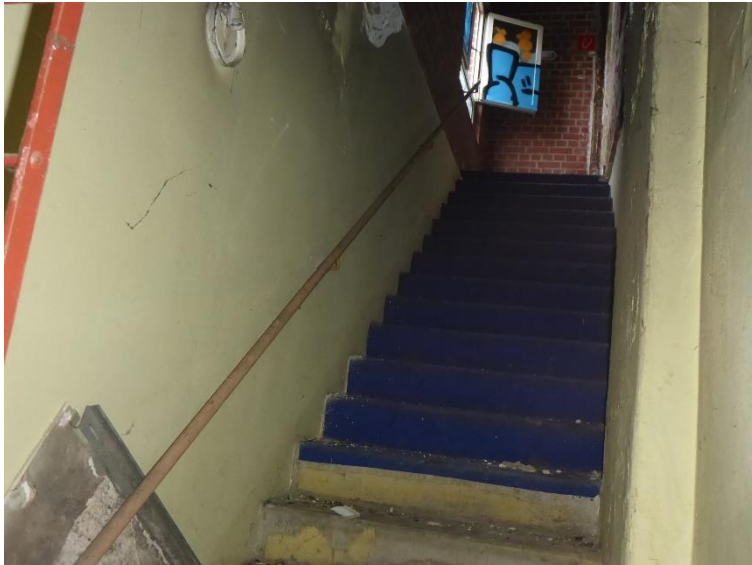
Außenlagerfläche



Straßenflucht
Ansicht Rosenowstraße



Gebäude 1, Halle 4
Technikraum



Gebäude 1
Büro- und Verwaltungsgebäude



Gebäude 1, Halle 4



Gebäude 1, Halle 2 und Halle 3



Gebäude 1, Halle 3



Gebäude 1, Halle 1
Bürotrakt



Gebäude 1, Halle 1
Bürotrakt



Gebäude 1, Halle 1
Bürotrakt



Gebäude 1, Halle 1
Bürotrakt



Gebäude 1, Halle 1
Bürotrakt



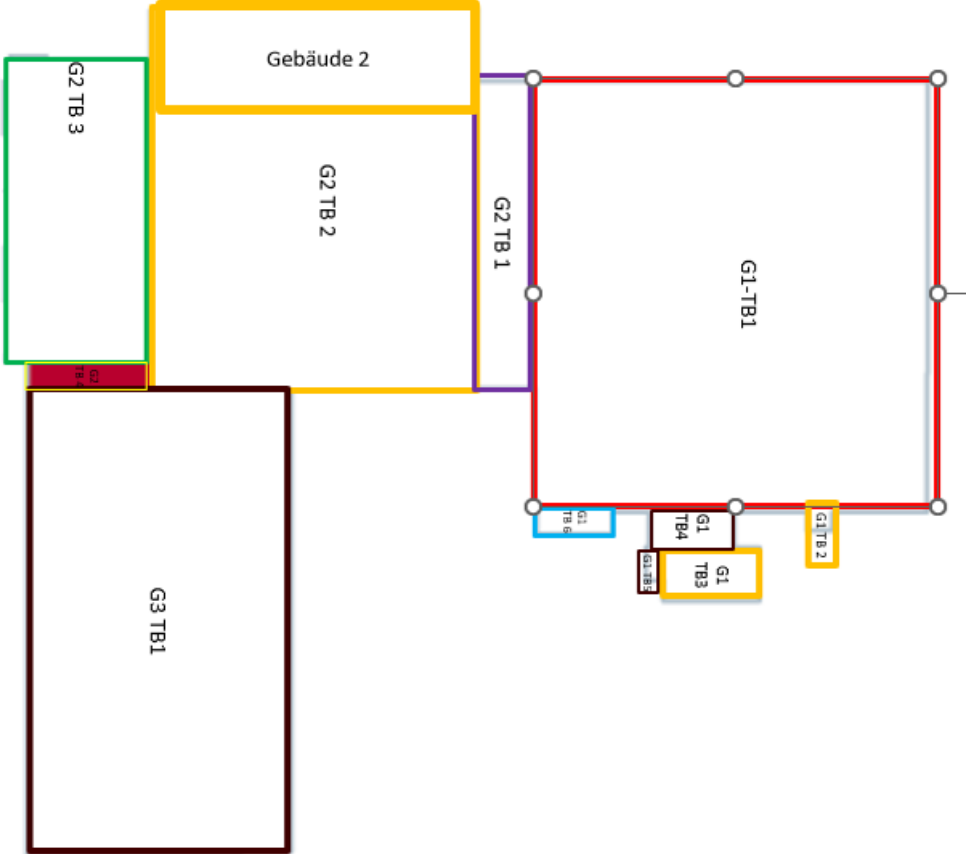
Gebäude 1, Halle 1
Bürotrakt



Gebäude 1, Halle 1
Bürotrakt

Anhang 5

A 5 Bauzeichnungen(eigene Darstellung)



Anhang 6

A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 6.1 Erläuterung 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, bebauete 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 überein-

stimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag 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 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) Die aktuelle Fassung ist vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 8. Oktober 2023.
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 03. Juli 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003
- DIN 277-1: 2021-08, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276 : 2018-12; Kosten im Bauwesen

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, 9. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“ 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“ 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“ 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 4. Auflage 2013, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, 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

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)