



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: [info@gutachter-rosenzweig.de](mailto:info@gutachter-rosenzweig.de)

**Konrad Rosenzweig**

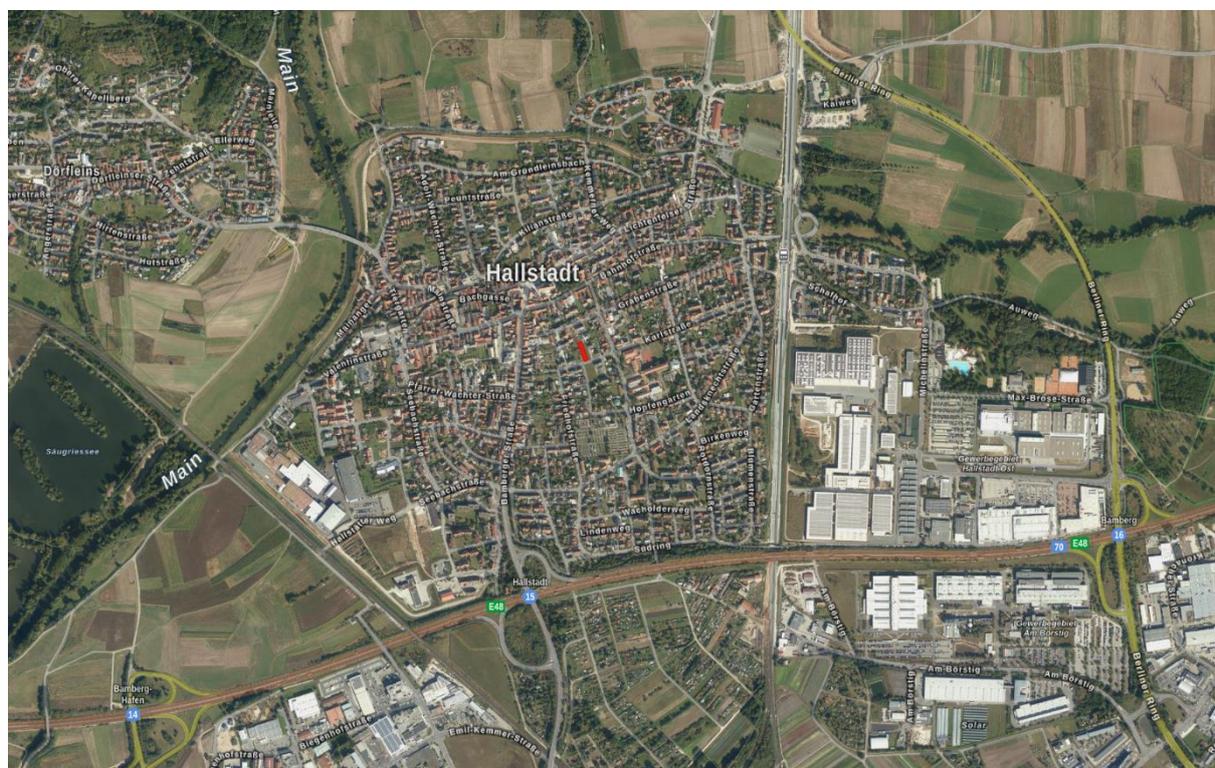
**ö. b. v. Sachverständiger**

- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

**Störnhof 5**

**91346 Wiesenttal**

## Az. 3 K 54/23



zu bewertendes Grundstück ist rot markiert

# Gutachten

über den Verkehrswert des Grundstücks  
Fl.Nr. 663 der Gemarkung Hallstadt

**256.710,00 €**

Das Gutachten umfasst 20 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

# 1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen .....	3
3	Bewertung .....	5
3.1	Bewertungsgrundlagen: .....	5
3.2	Standortangaben.....	6
3.3	Preisfindung .....	8
4	Wertermittlung .....	9
4.1	Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s.....	10
4.2	Bodenwertermittlung .....	10
5	Bewertung Fl.Nr. 663 der Gemarkung Hallstadt.....	13
5.1	Grundstücksangaben .....	13
5.2	Beschreibung .....	14
5.3	Nutzung.....	16
5.4	Bewertung.....	17
6	Abschließende Erklärung.....	18
7	Literaturverzeichnis.....	19
8	Anhang .....	20
8.1	Bebauungsplan „WESTL. Karlstraße“ der Stadt Hallstadt.....	20

## 2 Vorbemerkungen

**Auftraggeber:** Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg

**Zweck des Gutachtens:** Feststellung des Verkehrswertes der Fläche Fl.Nr. 663; Nähe Karlstraße, Landwirtschaftsfläche zu 597 m<sup>2</sup> der Gemarkung Hallstadt, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg für Hallstadt, Blatt 9711

Auftrag vom 12.09.2023

**Verwendete Unterlagen:** Planunterlagen der Stadt Hallstadt

Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Lageplan (einfach), Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurplan und Luftbildaufnahmen

Datensammlung der HLBS; LfL

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur (LandR 19, Preisindex, WertV 98, WertR02, Köhne M. Prof. Dr., Rösler, Gerady/Möckel).

Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.

Bayernatlas-Plus

**Auskünfte:** Stadt Hallstadt (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

**Ortsbesichtigung:** Besichtigung und Begehung des Grundstückes Fl.Nr. 663 der Gemarkung Hallstadt am 19.12.2023 durch unterzeichnenden Sachverständigen. Von den geladenen Parteien war die Antragsstellerin Frau P.E. sowie von den Antragsgegnern Herr P. F. L., Frau E. I. L., Herr P. A. P. und Herr P. N. J. anwesend.

**Wertermittlungstichtag:** 19.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 3 Bewertung

### 3.1 Bewertungsgrundlagen:

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

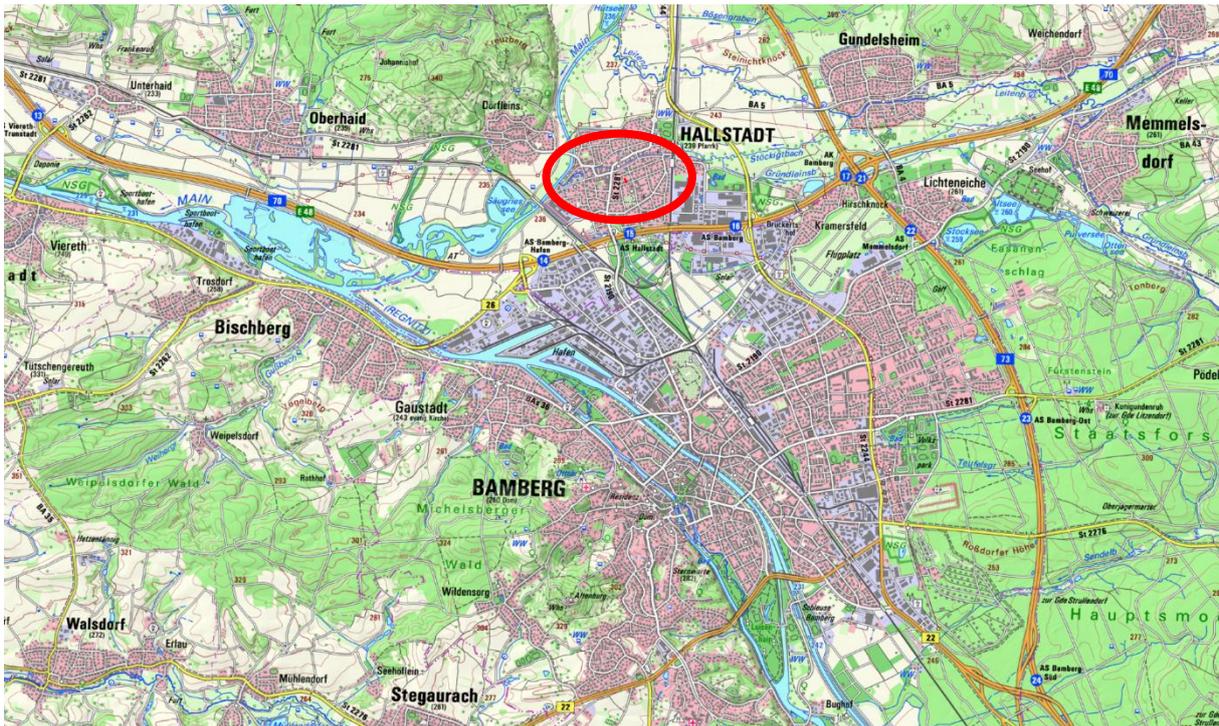
Der Boden ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach § 13 Abs. 1 WertV sind bei dessen Anwendung Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Falls in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies nach § 14 WertV durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert haben.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen nach § 6 WertV nur dann zum Preisvergleich herangezogen werden, wenn die Auswirkungen dieser Beeinflussungen sicher erfasst werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 13 Abs. 2 WertV auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Auch hier gilt jedoch die oben zitierte Bestimmung in § 14 WertV, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

## 3.2 Standortangaben



### Ort

Das zum Ortstermin besichtigte Grundstück liegt in der Stadtmitte von Hallstadt im Landkreis Bamberg. Die Stadt Hallstadt befindet sich ca. 5 km nördlich der Kreisstadt Bamberg. Die Stadt Hallstadt ist geprägt von einer fortlaufenden Ansiedlung von Gewerbe und Wohnbausiedlungen, begünstigt durch die Nähe zur kreisfreien Stadt Bamberg. In Hallstadt sind alle infrastrukturell notwendigen Grundversorgungseinrichtungen wie Ärzte, Kindergarten, Grundschule, Banken, Lebensmittelgeschäfte und Geschäfte des täglichen Bedarfs usw. vorhanden. Im Umfeld von Hallstadt sind verschiedene mittlere und größere Gewerbebetriebe ansässig.

### Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung kann als sehr gut bezeichnet werden. Sie stützt sich auf die Nähe zur Kreisstadt Bamberg im Bereich öffentlicher Verkehrsanbindung sowie auf die günstige Autobahnanbindung A 70 und A 73.

### Verkehrerschließung

Das Grundstück Fl.Nr. 663 ist verkehrstechnisch über die südlich angrenzende Fl.Nr. 658/3 (Karlstraße) an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

## **Immissionsbelastung**

Immissionsbelastungen durch Industrie und Gewerbe sind nicht vorhanden, lediglich verkehrsbedingte Immissionen durch die angrenzende Karlstraße können auftreten, welches jedoch nur ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Die Umgebung besteht aus einer lockeren Bebauung. Weitere Immissionsbelastungen können somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

## **Planungsrechtliche Merkmale**

### **Bebauungsplan**

Die zu bewertende Fläche ist im Grundbuch als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen, befindet sich jedoch nach dem Bebauungsplan des Stadt Hallstadt „Westliche Karlstraße, 5“ vom 20. September 1979 im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Eine Nutzung als Bauland ist nach Einsichtnahme in die Bebauungspläne möglich. Ebenso kann die Fläche zur Vergrößerung der benachbarten Grundstücke beitragen. Der gültige Bebauungsplan der Stadt Hallstadt weist für die Fl.Nr. 663 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 aus. Desweiteren zählen zu den sonstigen verbindlichen Festsetzungen eine vorgeschriebenes Satteldach bei Wohngebäuden sowie eine eingeschränkte Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig). Ebenso sind zwei Vollgeschosse im Fall einer Bebauung erforderlich.



Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan " WESTL. Karlstraße"

### 3.3 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Fläche im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Demnach richtet sich die Preisfindung nach dem Bodenrichtwert für Wohnbaufläche aus der gültigen Bodenrichtwerttabelle, der Kaufpreissammlung und Preisfindung des Gutachterausschusses am Landratsamt Bamberg. Für das Grundstück wurden bereits Erschließungsbeiträge entrichtet.

Kommunale Planungsmaßnahmen, Erschließungen und Trassen, die das Grundstück belasten könnten, werden – soweit sie erfassbar sind – vom Unterzeichner in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Preisfindung wurde in Anlehnung an die Kaufpreissammlung für Wohnbauland durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt.

Verkaufspreise, die durch besondere Umstände beeinflusst und deshalb nicht als repräsentativ anzusehen sind, dürfen bei der Ableitung des allgemeinen Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden.

Für den bewertungsrelevanten Bereich konnten seit Festsetzung des Bodenrichtwertes, zum 01.01.2022, noch weitere vier repräsentative Verkaufsfälle ausgewertet werden.

## 4 Wertermittlung

### **Begriffsdefinition nach § 194 BauGB**

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 Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

### **Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV 2021**

#### **Vergleichswertverfahren**

Bei diesem Verfahren handelt es sich um den unmittelbaren Vergleich des zu bewertenden Objekts mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Das Vergleichswertverfahren findet in der Regel nur dann Anwendung, wenn Objekte eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen, wie z. B. Eigentumswohnungen und bestimmten Reihenhäuser oder unbebaute Grundstücke.

#### **Ertragswertverfahren**

Das Ergebnis dieses Verfahrens besteht darin, den Wert zu ermitteln, der sich aus der Kapitalisierung der für die Restnutzungsdauer noch zu erwartenden Erträge des zu bewertenden Objekts ergibt. Die Kapitalisierung erfolgt hierbei zum Wertermittlungsstichtag. Dieses Wertermittlungsverfahren findet Anwendung, wenn die Ertragssituation des Objekts von primärer Bedeutung ist (z. B. Mietobjekte, Geschäftsobjekte etc.).

#### **Sachwertverfahren**

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der sonstigen Anlagen. Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn der Wert der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund steht. Generell ist dies der Fall bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Grundstückswert ist vorrangig im Vergleich zu ermitteln. Als Vergleichsobjekte dienen hierbei andere, vergleichbare Grundstücke oder, soweit vorhanden, die Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste. Diese werden gemäß § 194 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbrieft Verkäufe ermittelt (ImmoWertV2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen (ImmoWertV2021). Wurden verschiedene Verfahren verwendet, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen und besonders

zu begründen. Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens erfolgt entsprechend der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (ImmoWertV2021), unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles. Die Entscheidung ist zu begründen.

### **Bewertungskriterien**

Der Wert einer Immobilie setzt sich aus den einzelnen Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zusammen. Die unterschiedlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes können sich hierbei sowohl wertmindernd als auch werterhöhend auswirken. Die Bewertung umfasst sowohl das Grundstück und das Gebäude als auch Gebäudeteile sowie Außenanlagen und stationäre Bestandteile des Innenausbaus, bezogen auf die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag. Mobiliar, Inventar und Einrichtungsgegenstände werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

#### **4.1 Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s**

##### **Bewertungsobjekt**

Das Bewertungsobjekt – Landwirtschaftsfläche im Stadtbereich von Hallstadt, ist dem Vergleichswertverfahren zuzuordnen, dabei orientiert sich der Unterzeichner an den für den Bereich ausgewiesenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses.

#### **4.2 Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zur ermitteln. Hierfür sind Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen bzw. die Bodenrichtwertkarte/Bodenrichtwertliste heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen, mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand, zu beziehen.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

**Bodenwert**

Fl.Nr.: 663

Gemarkung: Hallstadt

Größe: 597 m<sup>2</sup>

Stichtag: 19.12.2023

**Bodenrichtwert**

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Als Bodenrichtwert für die Stadt Hallstadt wurde der Wert für baureifes Land im Gebiet zur Wohnbebauung mit 320 €/m<sup>2</sup> ebf. festgelegt. Aufgrund eigener Erfahrungswerte und Erhebungen werden weitere Werte von diesen abgeleitet.

Wohnbaufläche 320,00 EUR/m<sup>2</sup> ebf.

**Basiswert**

Für die weitere Berechnung wird als Basiswert somit zu Grunde gelegt:

Bodenrichtwert für Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen § 34 BauGB (erschließungsbeitragsfrei) von 320,00 EUR/m<sup>2</sup>.

**Zeitzuschlag**

Aufgrund der letzten Erhebung vom 01.01.2022 und den Bezug zum ermittelten Stichtag hält der Unterzeichner einen Zeitzuschlag für gerechtfertigt. Nach Auskunft des Gutachterausschusses am Landratsamt Bamberg fanden im Zeitraum 2022 bis 2024 vier repräsentative Verkaufsfälle von Bauland im näheren Umfeld des zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 663 statt. Bei den ausgewerteten Verkaufsfällen bewegten sich die Kaufpreise zwischen 330 €/m<sup>2</sup> bis hin zu 530 €/m<sup>2</sup>. Das arithmetische Mittel der repräsentativen Fälle liegt bei 430 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der großen zeitlichen Differenz zwischen der Erhebung der letzten Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 und dem Wertermittlungsstichtag zum 19.12.2023, in Verbindung mit den volatilen Immobilienmärkten von unbebauten und bebauten Grundstücken, hält der Unterzeichner eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf das aus der Kaufpreissammlung ermittelte arithmetische Mittel von 430 €/m<sup>2</sup> für gerechtfertigt.

**Angepasster Bodenrichtwert für Wohnbaufläche****430 EUR/m<sup>2</sup> ebf.**

**Lagequalität**

Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Grundstücke mittlerer Lagequalität. Ist eine besondere Lage (z. B. Lage zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Lage der Wohnfront, Landschaftslage, Lage zu Freizeiteinrichtungen, Immissionslage) gegeben, so ist diese mittels Zu- bzw. Abschlägen gesondert zu gewichten. Für das Bewertungsobjekt wird, nach Abwägung aller positiven und negativen Lagemerkmale (Vor- und Nachteile), keine Zu- oder Abschläge als erforderlich erachtet.

## 5 Bewertung Fl.Nr. 663 der Gemarkung Hallstadt



### 5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bamberg Grundbuch von Hallstadt, Blatt 9711

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Fl.Nr 663 Nähe Karlstraße, Landwirtschaftsfläche zu 597 m<sup>2</sup>

#### **Abteilung I Eigentümer:**

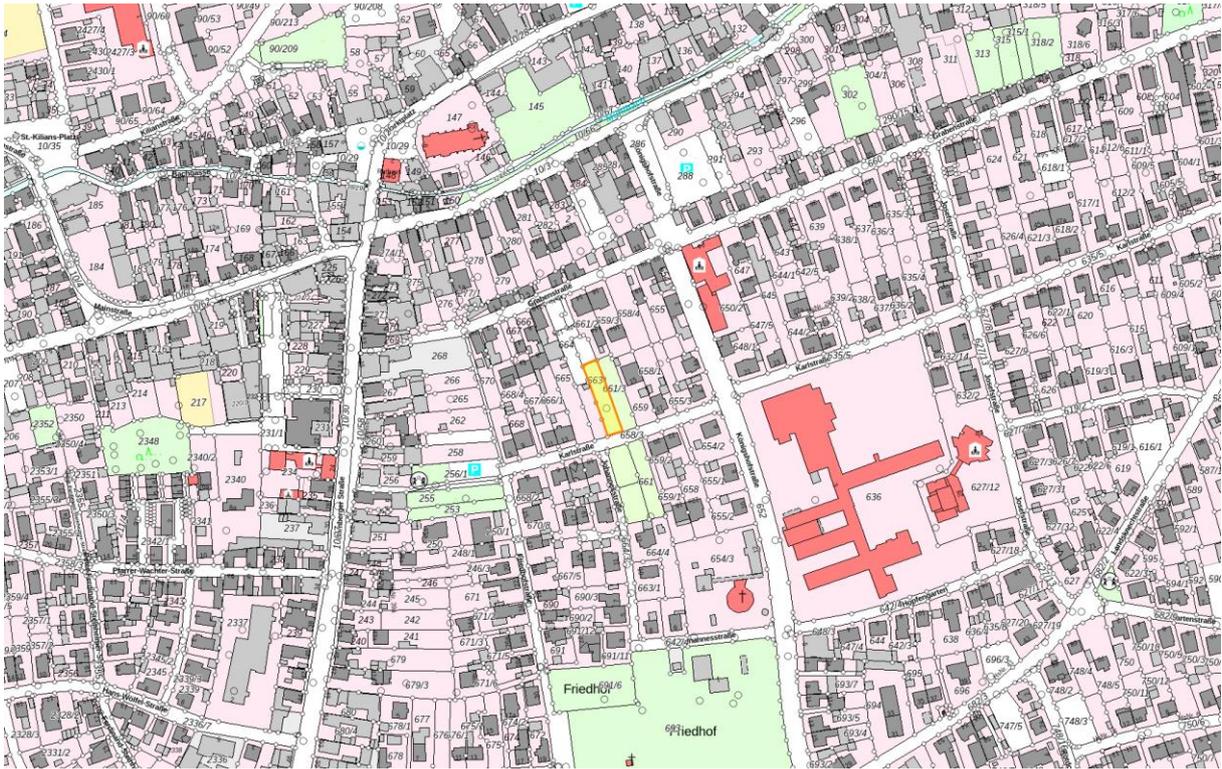
Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

#### **Abteilung II Lasten und Beschränkungen:**

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden

#### **Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden



## 5.2 Beschreibung

### Lage:

- In der Stadtmittle von Hallstadt, in der Nähe der Hans-Schüller-Grund- und Mittelschule

### Form und Zuschnitt:

- schmal, langgezogen; das Grundstück weist eine Breite von ca. 11,3 m und eine Länge von ca. 52,80 m auf.

### Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Karlstraße
- Westen: Freizeitgrundstück
- Osten: unbebautes Grundstück (Besitzeinheit)
- Norden: unbebautes Grundstück

### Neigung:

- Eben

**Erschließung/Zugänglichkeit:**

- das Grundstück ist über die südlich gelegene Karlstraße mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich. Des Weiteren sind in der benachbarten Erschließungsstraße alle öffentlichen Einrichtungen (Strom, Kanal, Wasser und Telefon) vorhanden.
- Nach Auskunft der Stadt Hallstadt wurden für das Grundstück bereits Erschließungsbeiträge entrichtet, so dass das Grundstück als voll erschlossen zu erachten ist.

**Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:**

- Gebäude und Einrichtungen usw.:  
sind nicht vorhanden.
- Grundbuchrechtliche Beschränkungen sind nicht eingetragen
- Sonstige Einschränkungen oder Besonderheiten:  
Die Fläche ist Bestandteil eines Baugebietes mit rechtsgültigem Bebauungsplan (WESTL. Karlstraße)

## Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Schmal, langgezogen
- Besonders hervorzuheben ist eine mögliche Bebauung in Verbindung mit dem unbebauten Grundstück Fl.Nr. 661/3, um eine verbesserte Ausnutzung der Grundstücksfläche zu erzielen

Das östlich gelegene Nachbargrundstück Fl.Nr. 661/3 ist ebenfalls im Besitz der Gemeinschaft und Bestandteil des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Sicht des Unterzeichners wäre eine Verbindung beider Grundstücke möglich und werterhaltend.

### 5.3 Nutzung



*Abbildung: Ansicht von Süden (Karlstraße) in das Grundstück*

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem ungenutzten und sich selbst überlassenen Zustand. Das Grundstück ist westlich mit Sträuchern und Büschen leicht bewachsen.

Das Grundstück wurde bisher nur landwirtschaftlich genutzt. Beziehungsweise als Brache oder Grünland, mit dem benachbarten Grundstück 661/3 bewirtschaftet.

Da das Grundstück als erschlossenes Bauland zu bezeichnen ist, ist eine zukünftige Nutzung als Bauland maßgeblich.

## 5.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Fläche im Innerortsbereich sowie aufgrund des Bestandteils eines rechtsgültigen Bebauungsplanes wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Angepasster Bodenrichtwert für Wohnbaufläche ebf. 430,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert:

597 m<sup>2</sup> x 430,00 EUR/m<sup>2</sup> = **256.710,00 EUR**

### **Verkehrswert Fl.Nr. 663 Nähe Karlstraße, Landwirtschaftsfläche zu 597 m<sup>2</sup>**

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag auf rund

**256.710,00 EUR**

## 6 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 19.12.2023 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweis erbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 04.01.2024



---

Konrad Rosenzweig, öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

## 7 Literaturverzeichnis

**Gottschalk**, Immobilienbewertung, München 1999.

**Kleiber**, WertR 76/96, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000.

**Kleiber**, WertR 02, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2003.

**Kleiber/Simon/Weyers**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

**Klocke**, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

**Rath/Rath**, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

**Ross/Brachmann/Holzner**, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Simon/Kleiber/Langner**, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

**Simon/Reinhold**, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

**Sommer/Piehler (Hrsg.)**, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

**Sprengnetter**, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

**Vogels**, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

**Zimmermann/Heller**, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht

Wertermittlungsrecht

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht

# 8 Anhang

## 8.1 Bebauungsplan „WESTL. Karlstraße“ der Stadt Hallstadt

