

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GUTACHTEN

W-23-027-1G-02

vom 05.05.2023

über den Verkehrswert (Marktwert)
(in Anlehnung an § 194 BauGB) für das unbelastete Grundstück

31226 Peine, Trakehnerring 29



Gutachter/in: Dipl.-Ing. Silvia Hein

Auftraggeber: Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

Aktenzeichen: 7 K 2/23

Verkehrswert
(ohne Berücksichtigung
der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 102.000 €

Qualitätsstichtag/
Wertermittlungsstichtag: 17.04.2023

Beschreibung: Im Stadtgebiet Horst gelegenes **Einfamilienhaus** mit
rund 157 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss
(Baujahr 1974) in Holzständerbauweise (OKAL-Haus)
in einem renovierungsbedürftigen Zustand

**Region Südost-
Niedersachsen**
Nonnenweg 4
38640 Goslar
Tel.: 0 53 21/34 00 60
Fax: 0 53 21/34 00 61

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

T. Fritz
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Bankverbindungen:

Commerzbank AG

BLZ: 268 400 32
KTN: 7 221 666

IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG

BLZ: 268 900 19
KTN: 1 045 657 000

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Objekt	4
1.2 Auftraggeber	4
1.3 Zweck des Gutachtens	4
1.4 Kataster- und Grundbuchangaben	4
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Wertermittlungsstichtag	5
1.7 Qualitätsstichtag	5
1.8 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
1.9 Allgemeine Hinweise	5
2 LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
2.1 Allgemeines	6
2.2 Verkehrsanbindung	6
2.3 Infrastruktur	7
3 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	8
3.2 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	8
3.3 Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	8
3.4 Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen	8
3.5 Sonstiges	8
4 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
4.1 Erschließungszustand	9
4.2 Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)	9
4.3 Außenanlagen	10
5 BAUBESCHREIBUNG	11
5.1 Darstellung der Bebauung	11
5.2 Baubeschreibung Gebäude 1	11
5.3 Weitere bauliche Anlagen	13
5.4 Beurteilung der baulichen Anlagen	14
6 WERTERMITTLUNG	15
6.1 Allgemeines	15
6.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)	15
6.3 Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	15
6.4 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	15
7 MARKTLAGE	16
8 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES) (§ 6 ImmoWertV)	17
8.1 Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	17
8.2 Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	17
8.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	18
8.5 Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)	19

ANHÄNGE

- Anhang 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze
- Anhang 2 Kartenmaterial, Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang 3 Ermittlung der Flächen
- Anhang 4 Fotodokumentation
- Anhang 5 Gebäudezeichnungen
- Anhang 6 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

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

Typoskript: S. H.

1 ALLGEMEINES

1.1 Objekt Einfamilienhaus
Trakehnerring 29
31226 Peine

1.2 Auftraggeber Amtsgericht Peine
Am Amthof 6
31224 Peine

1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Peine (Geschäftsnummer 7 K 2/23) vom 24.02.2023 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.

1.4 Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 31.01.2023:

Amtsgericht: Peine

Grundbuch von: Peine

Blatt: 9280

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Peine	10	246/25	Hof- und Gebäudefläche, Trakehnerring	727
Summe – lfd. Nr. 1					727
Insgesamt					727

Rechte und Lasten –
Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in der Duldung zur Errichtung und Unterhaltung eines Regen- und eines Schmutzwasserkanals...

Lfd. Nr. 12 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Zwangsversteigerungsvermerk

Hinweis:

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

1.5 Ortsbesichtigung 17.04.2023

1.6 Wertermittlungstichtag 17.04.2023

1.7 Qualitätsstichtag 17.04.2023

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
- bauordnungsbehördlicher Verfahren
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte vom Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9 Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen bzgl. Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe, Altlasten etc. vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft.

Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren sind im **Anhang 6** abgelegt.

2 LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1 Allgemeines

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Peine
Stadt	Peine (rd. 52.300 Einwohner) ¹
Stadtteil	Kernstadt (27.100 Einwohner) ¹
	Südliche Aue (statistischer Bezirk mit rd. 900 Einwohner) ¹
Strukturdaten	Zentralörtliche Bedeutung: Mittelzentrum
	Prognose Einwohnerentwicklung für die Stadt Peine 2012 bis 2030: -4,4 % ²
	Kaufkraftkennziffer Landkreis Peine 2022: 97,4 (D = 100) ³
	Arbeitslosenquote Landkreis Peine: 5,7 % (März 2023) ⁴
Lage / Umgebung	Ein Auszug aus dem Regional- und dem Stadtplan ist im Anhang 2.1 abgelegt.
	Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,5 km südwestlich des Innenstadtkerns, westlich der Bundesstraße B 444, am Rand eines Wohngebietes mit überwiegend ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung.
	Unmittelbar südlich grenzt das Grundstück an die Betriebsfläche des Wasserverbandes Peine an.

2.2 Verkehrsanbindung

Überörtliche Anbindung	Überregionale Verkehrsanbindung besteht über die durch Peine verlaufende B 444 (Entfernung ca. 700 m) mit Anbindung zur BAB 2 (Entfernung ca. 3,5 km) sowie die Bundesstraße B 65 (Entfernung ca. 1,7 km) und verschiedene Landesstraßen.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen mit Verbindungen in die Innenstadt bzw. zum Bahnhof befinden sich in einer Entfernung von rd.

¹ Quelle: www.peine.de, Stand 31.03.2023

² Quelle: www.wegweiser-kommune.de

³ Quelle: www.mb-research.de

⁴ Quelle: www.statistik.arbeitsagentur.de

6 Gehminuten.

Peine verfügt über einen Regionalbahnhof (Entfernung zu Fuß ca. 1,9 km) mit direkten Regional-Express-Verbindungen zu den ICE-Bahnhöfen Hannover und Braunschweig.

Straßennetz

Das zu bewertende Grundstück liegt am Ende einer öffentlichen Straße im Bereich eines Wendehammers. Bei dem *Trakehnerring* handelt es sich um eine fertig ausgebaute Wohngebietsstraße, welche mit Asphalt befestigt ist.

Parkplatzsituation

Im Bereich des Wendehammers stehen Einstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung.

2.3 Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Die nächsten SB- und Discountmärkte befinden sich in einer Entfernung von 1,6 bis 2 km.

Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs

Befinden sich insbesondere in der Innenstadt von Peine in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

Medizinische Versorgung

Ärzte und Apotheken sind in Peine im Stadtgebiet vorhanden.

Das Klinikum Peine ist ca. 4 km entfernt.

Arbeitsplätze

Befinden sich vor Ort bzw. in einem Entfernungsradius von bis zu 40 km.

Kindergarten/Schulen

Kindertagesstätte, Schulen bis zum Gymnasium befinden sich in einer Entfernung bis zu 1,5 km.

Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Braunschweig, Hannover und Hildesheim.

Freizeit-/Kulturangebot

Peine selbst verfügt über ein vielfältiges Freizeitangebot mit verschiedenen Sporteinrichtungen.

Das Kulturangebot ist durch Gastspieltheater, Museen etc. in Peine geprägt.

3 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

3.2 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 28.03.2023 ist der B-Plan Nr. 12C „Nebenerwerbssiedlung bei der Horstkirche“ mit folgenden Festsetzungen vorhanden:

- Kleinsiedlungsgebiet
- Zahl der Vollgeschosse: II, offene Bauweise
- GRZ = 0,4
- Baugrenze
- mit Leitungsrecht belastete Fläche

Die Umgebungsbebauung wird als Wohn- bzw. Kleinsiedlungsgebiet beurteilt.

3.3 Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 29.03.2023 und der Stadtentwässerung Peine vom 28.03.2023 ist das Grundstück erschließungskostenfrei.

3.4 Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4 des Gutachtens.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs.

Baulasten

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 29.03.2023 ist das Flurstück weder durch Baulasten belastet noch begünstigt.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Keine

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

Gemäß Schreiben der Stadt Peine vom 29.03.2023 steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

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

4 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1 Erschließungszustand

Der vollständige Auszug aus der Liegenschaftskarte ist im **Anhang 2.2** abgelegt.

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

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

Es bestehen Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsanschlüsse von der öffentlichen Straße aus.

Ob ein Gasanschluss vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Die Fernsehversorgung erfolgt vermutlich über die am Gebäude montierte SAT-Anlage.

4.2 Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Flurkarte nicht zu erkennen.

Bodenbeschaffenheit Ebener Baugrund.

Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Altlasten Die Untersuchung auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages.

Gemäß Schreiben des Landkreises Peine vom 28.03.2023, sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis keine Altlasten bekannt.

Immissionen Vor Ort nicht erkennbar.

4.3 Außenanlagen

Einfriedung	Straßenseitig keine, ansonsten Maschendrahtzaun und Hecke bzw. durch nachbarliche Einfriedungen
Bodenbefestigung	Die Zuwegung und Zufahrt zur Garage ist mit Betonpflaster befestigt. Es ist eine Terrasse vorhanden, welche jedoch vollständig überwuchert ist.
Anpflanzungen	Das Grundstück ist eingegrünt, jedoch verwildert und überwiegend durch Gestrüpp überwuchert.
Einstellplätze	Ein Einstellplatz in der Garage, weitere PKW-Abstellmöglichkeiten sind im Bereich der Zufahrt gegeben.
Sonstiges	---

5 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, 1-geschossigen OKAL-Einfamilienhaus in Holztafelbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Gebäude 1) und einer Fertiggarage (Gebäude 2) bebaut.

Hinweis:

Die Gebäude konnten nicht begangen werden. Die nachstehende Baubeschreibung wurde auf der Grundlage des äußeren Anscheins und Auszügen aus der Bauakte erstellt und wird der Bewertung zugrunde gelegt.

5.2 Baubeschreibung Gebäude 1

Objektart Einfamilienhaus

Baujahr 1974

Grundrisskonzeption Nach den Auszügen aus der Bauakte, siehe **Anhang 5**, ist folgende Raumaufteilung vorhanden:.

KG: Kellerräume, Heizungsraum mit Öllager

EG: Wohnzimmer, 3 weitere Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur und Windfang

DG: 2 Giebelzimmer, Flur und Bad

Wohnfläche ⁵: ca. 157 m²

5.2.1 Konstruktion

Keller	Massivkeller
Außenwände/Fassade	Holzfachwerk, beidseitig mit Spanholzplatten verkleidet, Wärmedämmung im Zwischenraum Fassade mit Eternitplatten und Kunststreichputz, Giebel-dreiecke verkleidet, Klinkersockel
Innenwände	Im KG Mauerwerk, ansonsten Holzfachwerk, beidseitig mit Spanplatten verkleidet bzw. nichttragende OKAL-Röhrenspanplatten (65 mm)
Decken	Über KG Massivdecke, über EG Holzbalkenwerk, beidseitig mit Spanplatten verkleidet
Dach	Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachsteinen auf Lattung und Hartfaserplatten, Zwischensparrendämmung
Treppen	Massivtreppe zum KG, Holztreppe zum DG

5.2.2 Ausstattung

Fußböden	PVC-Platten bzw. Teppichbelag
Oberfläche Decke	Raufaser mit Anstrich
Oberfläche Innenwand	Tapete bzw. Raufaser mit Anstrich, keramische Fliesen in den Bädern und in der Küche
Türen	Ursprüngliche Hauseingangstür in Holz mit Glaseinlage, ursprüngliche Kelleraußentür in Holz, ursprüngliche Sperrholztüren

⁵ Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der Bauakte. Die Ermittlung ist im **Anhang 3** abgelegt. Die anteilige Terrassenfläche im EG ist darin nicht enthalten. Die Terrassen ist vollständig überwuchert und ihre Größe nicht bekannt.

Fenster Ursprüngliche Holzfenster und Fenstertüren mit Isolierverglasung,
Holzdachflächenfenster,
Kunststoff-Rollläden

5.2.3 Technische Ausrüstung

Elektroinstallation Dem Baujahr entsprechende Elektroinstallation

Sanitärinstallation Im Erdgeschoss ein Gäste-WC und ein Bad mit Wanne, Duschtasse, WC und Waschbecken,
im Dachgeschoss ein Bad mit Wanne, WC und Waschbecken,
jeweils baujahrestypische Ausstattung unterstellt.

Heizungsinstallation Zentralheizung,
Heizkörper,
Warmwasserbereitung über die Heizung

5.2.4 Besondere Bauteile

Vorgeständerter Holzbalkon,
Eingangstreppeanlage mit Natursteinplatten,
Kelleraußentreppe,
Überdachung Kelleraußentreppe (ohne Zeitwert)

5.3 Weitere bauliche Anlagen

Gebäude 2 – Garage

Baujahr: 1980

Konstruktion: Fertiggarage aus Stahl-Trapezprofilen

Dach: Flachdach aus Stahl-Trapezprofilen

Fußboden: Betonfußboden

Tor: Stahlschwingtor

Ausrüstung: Keine

5.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Nach dem äußeren Besichtigungseindruck weisen die Gebäude und Außenanlagen einen erheblichen Unterhaltungsstau auf.

Es sind u. a. Schäden an den Fenstern, an den Farbbeschichtungen der Giebelverkleidungen, am Balkon, des Schornsteins und der Überdachung des Kellerzugangs erkennbar.

Die Freiflächen sind ungepflegt, verwildert und durch Gestrüpp überwuchert.

Anscheinend wird das Wohnhaus seit längerem nicht mehr bewohnt.

Gebäudekonzeption und
Wirtschaftlichkeit

Die Grundrisslösung der Wohnung gem. Bauakte ist funktional.

Das Wohnzimmer im EG weist nach Süden, der Balkon im DG nach Osten.

6 WERTERMITTLUNG

6.1 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 objektspezifische Merkmale des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt dies gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV.

Danach wird zunächst unter Punkt 8.2 des Gutachtens die Marktanpassung vorgenommen und anschließend unter Punkt 8.3 werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie z. B. Baumängel oder Bauschäden, durch weitere marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Dies erfolgt in der Höhe, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im **Anhang 1, A 1.1** beträgt der Bodenwert **59.000 €.**

6.3 Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im **Anhang 1, A 1.3** beträgt der vorläufige Ertragswert **142.000 €.**

6.4 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung **im Anhang 1, A 1.4** beträgt der vorläufige Sachwert **145.000 €.**

7 MARKTLAGE

Der Immobilienmarkt im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigte sich in den letzten Jahren im Landkreis Peine stabil mit überwiegend steigendem Kaufpreisniveau.

Nach den Darstellungen auf der Internetplattform der Gutachterausschüsse in Niedersachsen ist der durchschnittliche Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (alle Baujahresklassen) im Landkreis Peine 2022 gegenüber dem Vorjahr nochmals um rund 11 % angestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr 1950 bis 1977 ist im gleichen Zeitraum um rd. 13 % angestiegen.

Es ist eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser gegeben.

8 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES) (§ 6 ImmoWertV)

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

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

Daher ist entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwert abzuleiten, da ein derartiges Objekt üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur Eigennutzung bestimmt ist.

Das Ertragswertverfahren wird unterstützend herangezogen.

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

Marktanpassungsfaktoren für Fertighäuser in Holzbauweise aus den 1970er Jahren sind vom regionalen Gutachterausschuss nicht ausgewertet worden.

Gemäß Ermittlung in Anhang 1 beträgt der vorläufige Sachwert ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale – die anschließend unter Punkt 8.3 des Gutachtens gewürdigt werden – 145.000 €.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes wurde aufgrund der Besonderheit des Bewertungsobjektes (Fertighaus aus den 1970er Jahren) abweichend zur neuen ImmoWertV eine kürzere Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt.

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer wurde von einem instandgehaltenen Wohnhaus in einem überwiegend noch baujahrestypischen Zustand ausgegangen, bei dem keine durchgreifenden Sanierungen stattgefunden haben.

Nach Auswertungen und Veröffentlichungen anderer Gutachterausschüsse liegen die Marktanpassungsfaktoren für Fertighäuser aus den 1960 - 1980 Jahren deutlich unter denen für vergleichbare, massiv errichtete Gebäude. Danach kann in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwertniveau und der Höhe des Bodenrichtwertniveaus ein Marktanpassungsfaktor von 1,0 als marktgerecht angesehen werden, der durch eigene Beobachtungen des regionalen Marktes bestätigt wird.

Somit ergibt sich ein marktangepasster Sachwert für eine unterhaltene Immobilie von:

$$145.000 \text{ €} \times 1,0 = 145.000 \text{ €}.$$

Im Anhang 1 wurde ein Ertragswert ohne Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus ermittelt in Höhe von 142.000 €, der diesen Wert letzten Endes stützt.

8.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Der ermittelte marktangepasste Sachwert hebt auf eine unterhaltene, baujahrestypisch ausgestattete Immobilie, ohne nennenswerte Baumängel und Bauschäden ab.

Nach dem äußeren Besichtigungseindruck wurde die Immobilie anscheinend schon längere Zeit nicht mehr dauerhaft bewohnt bzw. nicht laufend unterhalten und instandgesetzt.

Der aufgelaufene Unterhaltungstau wird mit einem Wertabschlag gewürdigt i. H. von:

$$157 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 200 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} = 31.400 \text{ €}$$

Somit ergibt sich ein Wert von:

$$145.000 \text{ €} - 31.400 \text{ €} = 113.600 \text{ €}$$

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, besteht ein erhöhtes Risiko, dass die Besonderheiten der in den 1960er bis 1980er Jahren in Holzbauweise errichteten Häusern bei dem ermittelten Wert noch nicht ausreichend gewürdigt wurden.

Gerade bei Holzfertighäusern aus den 60er, 70er und 80er Jahren muss davon ausgegangen werden, dass unterschiedliche Schadstoffe verbaut worden sind. Durch die Möglichkeit der Vorfertigung einzelner Bauelemente wurden mit Holzschutz- und Bindemitteln behandeltes Holz und künstlich hergestellte Plattenwerkstoffe eingesetzt. Die Fassaden wurden häufig mit Asbestzementplatten verkleidet. So können auch nach mehreren Jahrzehnten noch deutlich erhöhte Raumluftkonzentrationen an wesentlichen Schadstoffen, wie Pestizide, Formaldehyd, Carbonsäuren, Fasern oder Chloranisole in der Innenluft auftreten. Letztere können Ursache für einen muffig-schimmlichen Geruch sein.

Durch unzureichende Luftdichtigkeit oder „Verrutschen“ der Wärmedämmung kommt es bei unsanierten Holzfertighäusern häufig zu mikrobiologischen Befall durch Schimmelpilz.

Zur Beseitigung genannter, für Holzfertighäuser aus den 1960er bis 1980er Jahren typischer Schadstoffbelastungen und Schadensbilder ist i. d. R. eine Kernsanierung unumgänglich. Gegenüber massiv errichteten Gebäuden muss dabei von deutlich erhöhten Sanierungskosten ausgegangen werden.

Unter Würdigung genannter Umstände wird wegen des erhöhten Risikos aufgrund fehlender Innenbesichtigung ein weiterer Abschlag i. H. von 10 % vorgenommen.

Somit ergibt sich ein Wert von:

$$113.600 \text{ €} \times (100 - 10) = 102.440 \text{ €}.$$

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

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Grundstück wird in Höhe des gerundeten Wertes gesehen:


102.000 €

In Worten: Einhundertzweitausend Euro

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

Hinweis:

Der Verkehrswert wurde – da eine Innenbesichtigung nicht möglich war – nach dem äußeren Anschein unter Einschätzung des Risikos im Zusammenhang mit der Bauweise ermittelt. Es kann jedoch eine andere Ausstattung bzw. ein anderer Zustand, als im Gutachten beschrieben und der Bewertung zugrunde gelegt, vorhanden sein. Dies ist vom Bieter zu würdigen.


Dipl.-Ing. S. Hein

Architektin
Beratende Ingenieurin
Immobiliengutachterin HypZert (F)



Nachfolgend Anhänge

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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	727				727	
Bodenrichtwert in €/m ²	90					
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge	-10%					
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	81					
Bodenwertanteil rentierlich	58.887 €				58.887 €	59.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						59.000 €

Erläuterungen zur Tabelle

Bodenrichtwert gem. Bodenrichtwertkarte

90 €/m² für baureifes Land, beitragsfrei für Wohnbaufläche, Stichtag 01.01.2023 (veröffentlicht am 01.03.2023)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB sowie Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung

Dem Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung als Ausgangswert gefolgt, da das Bewertungsgrundstück im Einzelnen hinsichtlich Nutzung, Größe und Zuschnitt hinreichend mit dem Durchschnittsgrundstück der Richtwertzone übereinstimmt. Die Randlage, angrenzend an die Betriebsfläche des Wasserverbandes Peine (Gewerbegebiet), wird mit einem Abschlag von 10 % gewürdigt.

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Gebäude	1	2				
Geschoss	EG, DG	EG				
Nutzungsart	Wohnen	Garage				
Nutz-/ Wohnfläche in m ²	157					157
Anzahl Stellplätze in Stück		1				1
Miete in €/m ² ; €/Stück	6,00	35,00				
Miete in €/Monat	942	35				977

Erläuterungen zur Tabelle

Vergleichsmieten

Recherche derzeit veröffentlichter
Angebotsmieten, eigene
Datensammlung

Ein- und Zweifamilienhäuser, > 100 m² Wohnfläche, in vergleichbarer
Lage mit mittlerer Ausstattung:
In einer Spanne von 5,00 €/m² bis 7,00 €/m²

MD Nord-Immobilienpreisspiegel
2022

Peine, Einfamilienhäuser (inkl. Garage) im Bestand:
Einfacher Wohnwert: 750 € (100 m²), mittlerer Wohnwert: 1.000 €
(125 m²), guter Wohnwert: 1.250 € (150 m²)

Peine (3-Zi. in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung, Bestand):
Einfacher Wohnwert: 6,50 €/m², mittlerer Wohnwert: 7,00 €/m², guter
Wohnwert: 7,50 €/m²

Mietspiegel des Landkreises
Peine

Der Mietspiegel 2017/2018, der bis zum 30.04.21 verlängert worden
war, wurde nicht fortgeschrieben.

Internetportal der Gutachter-
ausschüsse Niedersachsen

Verweis auf Mietspiegel

Grundstücksbörse Braunschweig
(Wirtschaft 04/2022)

Wohnungen in Peine, mittl. Wohnlage, Standard, 65 m² - 85 m² Wfl.:
Vermietung aus Bestand: 7,00 €/m² bis 9,50 €/m²

Mietansatz

Bei den angesetzten Mieten handelt es sich um aus Vergleichsmieten unter Berücksichtigung der Lage- und Objektparameter (Lage neben Gewerbegebiet, Holzständer-Fertighaus aus den 1970er Jahren) abgeleitete, ortsübliche und marktüblich erzielbare Nettokaltmieten ohne Nebenkosten und ohne Mehrwertsteuer. Diese korrespondieren mit dem veröffentlichten und recherchierten oben dargestellten Mietniveau.

Liegenschaftszinssatz

Auf der Internetseite der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen ist für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Peine (Datenbasis: 01.01.2023) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,1 % dargestellt. Ergänzende Auswertungsparameter werden nicht genannt. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes erfolgt unter Berücksichtigung genannter Datengrundlage unter Beachtung des abweichend zum Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angewandten Berechnungsmodells (angesetzte kürzere Gesamtnutzungsdauer) und der besonderen Lage- und Objektparameter. Eigene Beobachtungen des regionalen Immobilienmarktes stützen das Ergebnis.

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

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	977 €	11.724 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
<i>Instandhaltungskosten:</i>				
157 m ²	x	13,51 €/m ²	=	2.121 € : 18,09%
1 Einstellpl.	x	102 €/Stück	=	102 € : 0,87%
<i>Verwaltungskosten:</i>				
1 Einheiten	x	344 €/Einh.	=	344 € : 2,93%
1 Einstellpl.	x	45 €/Stück	=	45 € : 0,38%
<i>Mietausfallwagnis</i>				2,00%
<i>Nicht umlagefähige Betriebskosten</i>				0,00%
<i>Modernisierungsrisiko</i>				0,00%
<i>Bewirtschaftungskosten insgesamt</i>				24,27%
<i>Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:</i>				
Berechnung:	11.724 €	x	24,27%	
		=	2.845 €	
<i>= Jahresreinertrag</i>				8.879 €
<i>Liegenschaftszinssatz in %:</i>				1,25
<i>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:</i>				11 Jahre
<i>Barwertfaktor für die Kapitalisierung:</i>				10,22
<i>Bodenwert:</i>				59.000 €
<i>Abzüglich Bodenwertverzinsung von:</i>				
Berechnung:	59.000 €	x	1,25%	
		=	738 €	
<i>Reinertrag der baulichen Anlagen</i>				= 8.141 €
<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>				
Berechnung:	8.141 €	x	10,22	83.201 €
<i>Zuzüglich des Bodenwertes von</i>				59.000 €
<i>Vorläufiger Ertragswert</i>				142.201 €
<i>Vorläufiger Ertragswert gerundet</i>				142.000 €

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

Gebäude	1	2				Zwischen- summe
Nutzungsart	Wohnhaus	Garage				
Baujahr renoviert Jahr	1974	1980				
Übliche GND in Jahren	60	55				
RND in Jahren	11	11				
Alter in Jahren	49	43				
Fiktives Alter in Jahren	49	44				
BGF in m² (in Anlehnung an DIN 277, Ausg. 2005)	348	18				366
Herstellungskosten mit BNK (HK) Basisjahr 2010 in €/m²	730	200				
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,764	1,764				
HK am Wert- ermittlungsstichtag (Neubauwert NW) in € BGF x HK x BPI	448.127	6.350				454.477
Alterswertminderung (MA) in % (§ 23 ImmoWertV)	82%	80%				
Zeitwert der beson- deren Bauteile (BB) in €						
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	80.663 €	1.270 €				81.933 €
Zeitwert der Außenanlagen einschl. BNK zum Bewertungsstichtag						4.000 €
Wert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						85.933 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					59.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						144.933 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						145.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer
HK = Herstellungskosten

GND = Gesamtnutzungsdauer
BNK = Baunebenkosten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

A 3 Ermittlung der Flächen

3.1 Ermittlung der Wohnfläche anhand der WoFIV					
Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Länge in m	Breite in m	Faktor	Wohnfläche in m²
Gebäude 1 - Wohnhaus					
Erdgeschoss					
Wohnzimmer		5,070	4,926	1,00	24,97
		3,200	2,078	1,00	6,65
Eltern		3,597	4,926	1,00	17,72
Kind 1		2,213	4,926	1,00	10,90
./ . Schornstein	-	0,980	0,996	1,00	-0,98
Kind 2		3,055	4,952	1,00	15,13
	-	1,202	0,705	1,00	-0,85
Küche		3,200	2,990	1,00	9,57
	-	1,938	0,854	1,00	-1,66
Bad		1,720	3,750	1,00	6,45
Diele		1,595	3,014	1,00	4,81
		3,735	1,137	1,00	4,25
Gäste-WC		1,172	1,873	1,00	2,20
Windfang		1,210	1,873	1,00	2,27
Summe Erdgeschoss					101,43
Bei einer Geschossfläche von 116,58 m² ergibt sich ein Faktor (Wfl./GF) von 0,87, der unter Würdigung der Bauweise (kein Abzug für Putz) objekttypisch ist.					
Dachgeschoss					
Giebelzimmer 1		6,224	4,272	1,00	26,59
		1,862	0,609	1,00	1,13
./ . Dachschräge	-	4,272	1,066	0,50	-2,28
./ . Dachschräge	-	4,881	1,066	0,50	-2,60
Giebelzimmer 2		6,224	3,129	1,00	19,47
./ . Dachschräge	-	3,129	1,066	1,00	-3,34
Bad		2,698	1,720	1,00	4,64
./ . Dachschräge	-	0,652	1,720	0,50	-0,56
Flur		3,047	3,517	1,00	10,72
		1,185	1,559	1,00	1,85
./ . Dachschräge	-	3,517	1,066	0,50	-1,87
./ . Schornstein	-	0,765	0,996	1,00	-0,76
Balkon (geschätzt)		4,600	2,250	0,25	2,59
Summe Dachgeschoss					55,58
Bei einer Geschossfläche von 116,58 m² ergibt sich ein Faktor (Wfl./GF) von 0,48, der unter Würdigung der Bauweise (kein Abzug für Putz, Dachneigung, kein Drempel, Balkon) objekttypisch ist.					
Summe					157,01
Summe gerundet					157

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der Bauakte. Die Ergebnisse wurden anhand der Geschossflächen auf Schlüssigkeit geprüft.

3.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277, Ausgabe 2005

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
Gebäude 1 - Wohnhaus						
Kellergeschoss		11,220	10,210	1,00	114,56	
						114,56
Erdgeschoss		11,314	10,304	1,00	116,58	
						116,58
Dachgeschoss		11,314	10,304	1,00	116,58	
						116,58
Summe Gebäude 1						347,72
					rd.	348,00
Besonders zu veranschlagende Bauteile - Gebäude 1:						
Eingangstreppeanlage						
Kelleraußentreppe						
Balkon						
Gebäude 2 - Garage						
Erdgeschoss		2,97	5,90	1,00	17,52	
						17,52
Summe Gebäude 2						17,52
					rd.	18,00
Summe Brutto-Grundfläche, gerundet						1.096

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgte auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der Bauakte. Die stichprobenartige Prüfung angegebener Maße hat im Ortstermin stattgefunden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

A 4 Fotodokumentation



Straßenansicht von Nordwesten



Straßenansicht von Südwesten



Straßenansicht von Westen



Rückansicht von Osten



Rück- und Seitenansicht von
Nordosten



Seitenansicht von Nordwesten



Eingangstreppe



Kelleraußentreppe



Kellerzugang



Detail Fenster



Detail Fenster



Detail Giebelverkleidung

Detail Schornstein



Detail Balkon und Überdachung
Kelleraußentreppe



Überwucherte Terrasse





Garage



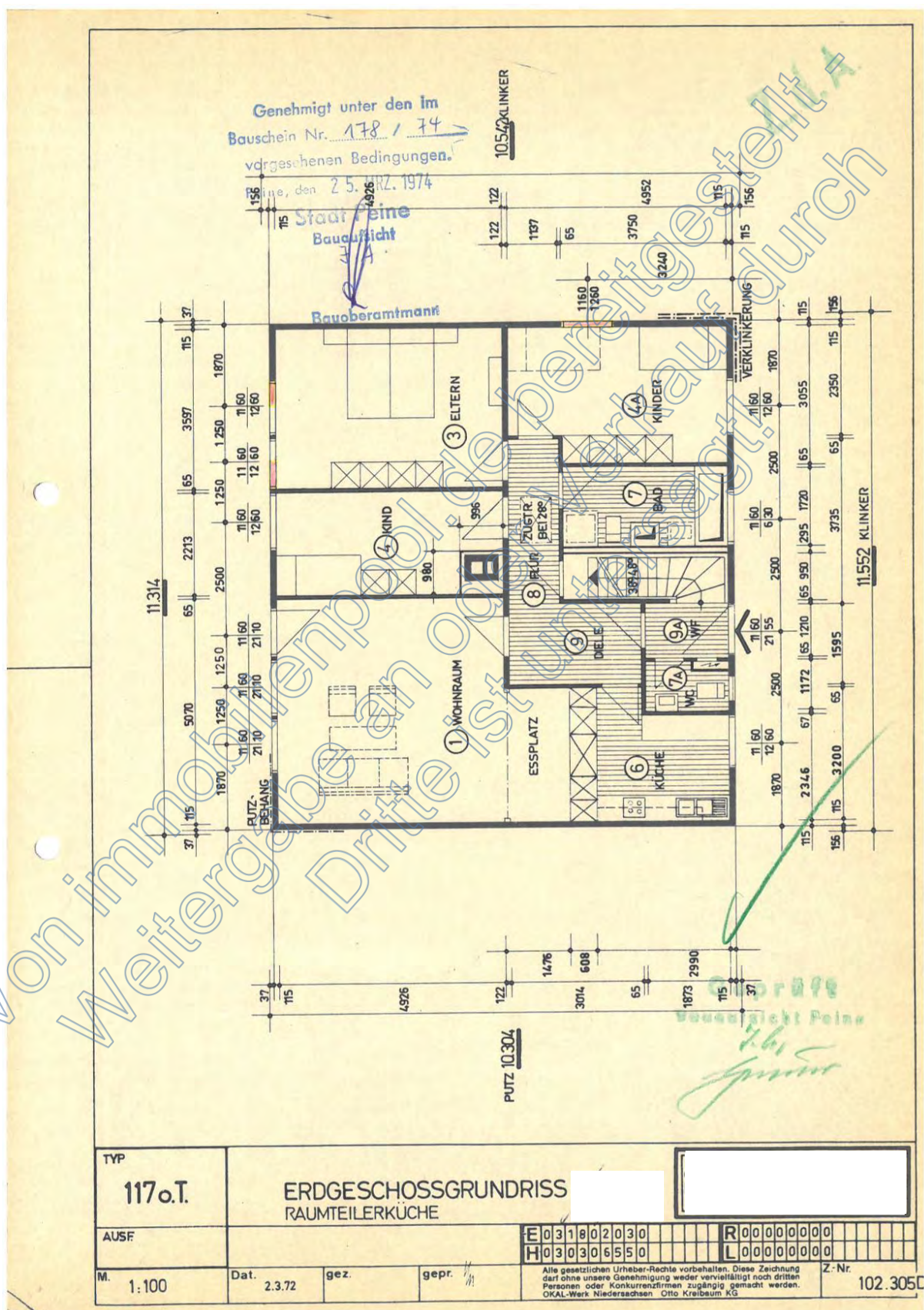
Garage

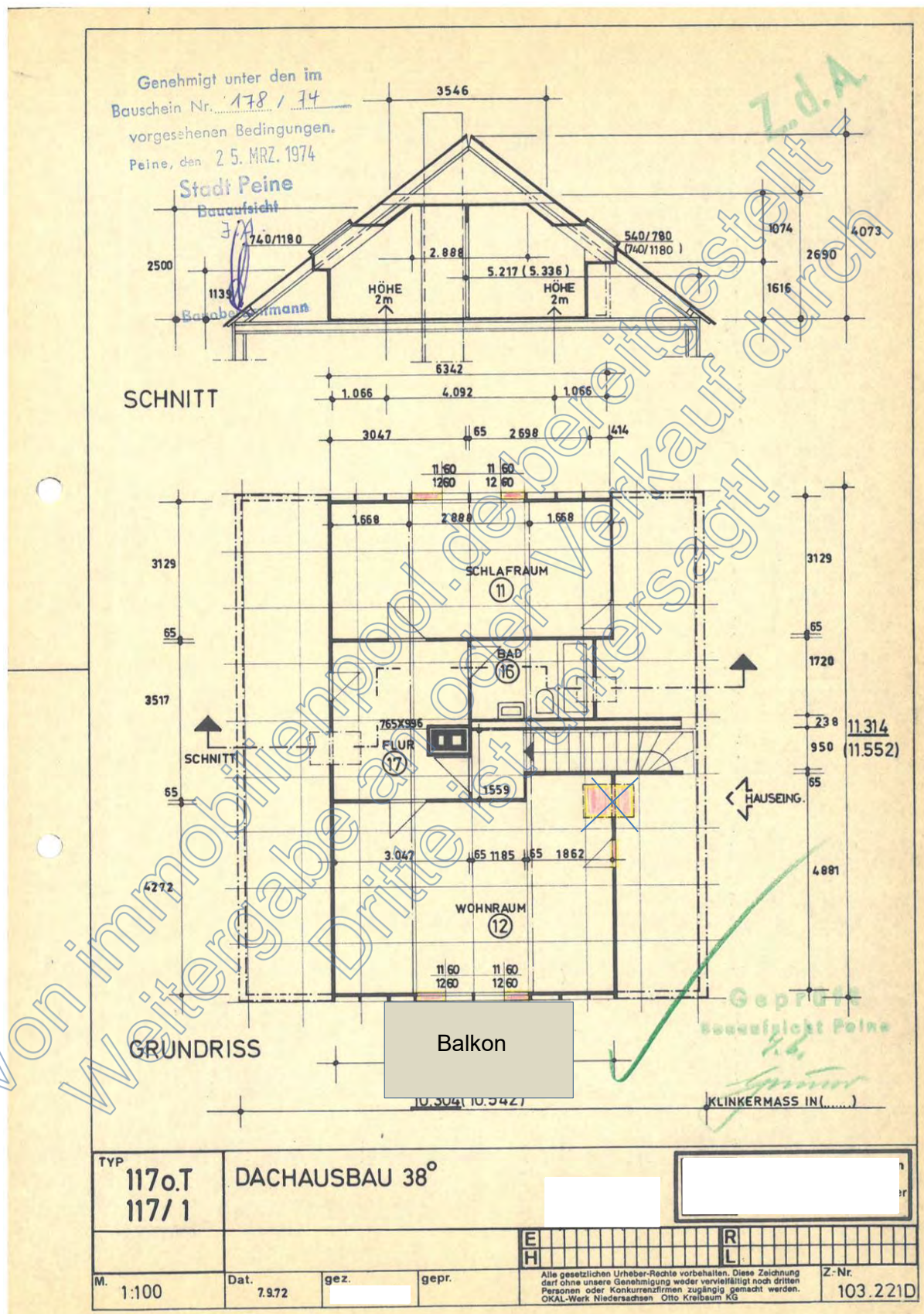


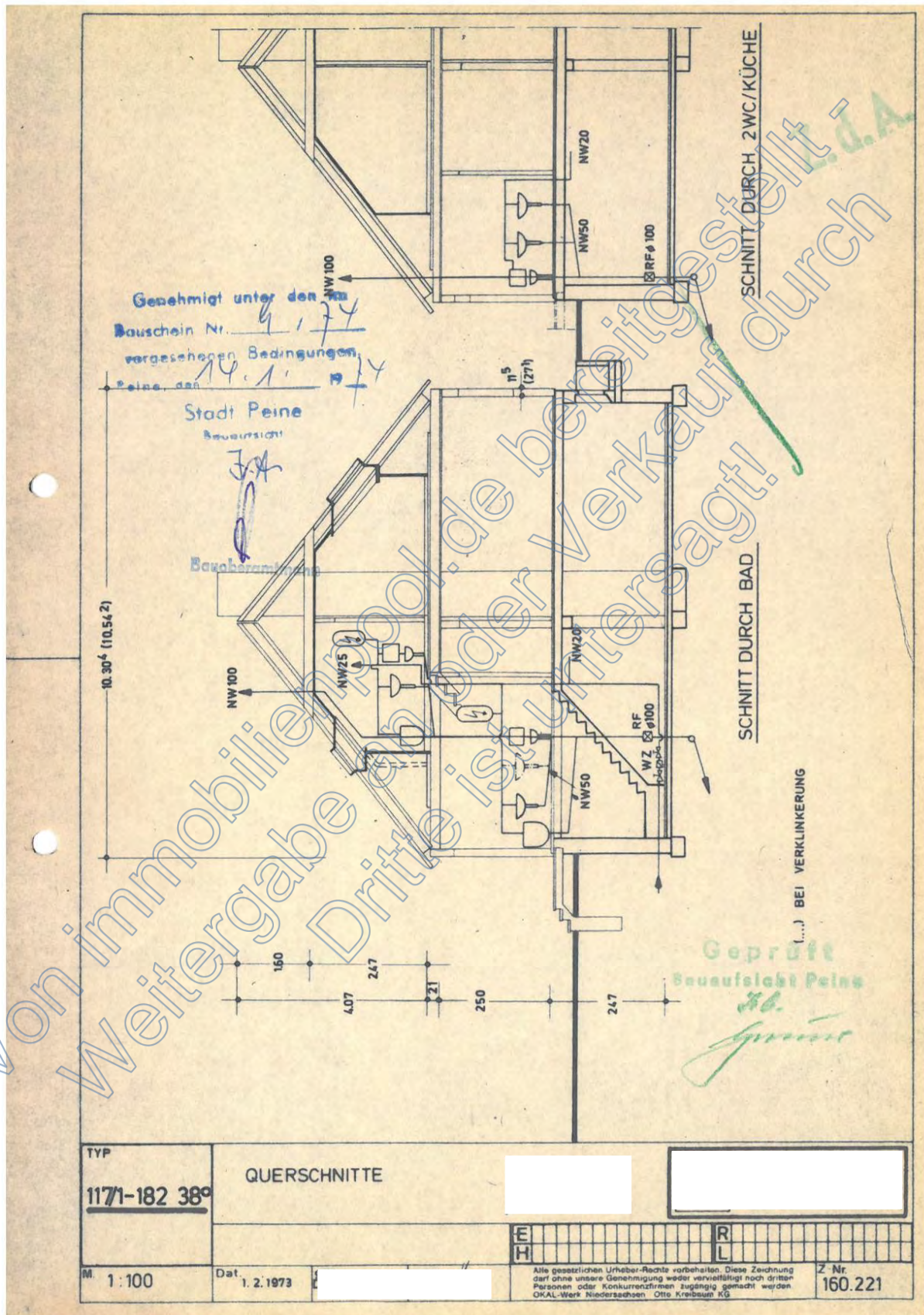
Garten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

A 5 Gebäudezeichnungen







Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anhang 6

A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtquellen

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 Wertermittlungsobjekts 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 Grundstücks letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage ist 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 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 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, 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, 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)