

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



6-Familienhaus mit Garagen
32602 Vlotho, Salzuflener Str. 16

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der
Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen in
Vlotho, Salzuflener Str. 16

Auftragsdatum: 05. Dezember 2022
Aktenzeichen 003 K 031/22

Ortsbesichtigung: 01. Februar 2023

Wertermittlungsstichtag: 01. Februar 2023
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 01. Februar 2023
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 15. Februar 2023

Anzahl der Ausfertigungen: 6

Gesamtseitenzahl: 34

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 6-Familienwohnhauses in Vlotho, Salzuflener Str. 16 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 310.000,-

(in Worten: Euro dreihundertzehntausend)

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	4
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
II.	Grundstücksbeschreibung	5
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	7
III.	Baubeschreibung	9
1.	<i>Vorbemerkung</i>	9
2.	<i>Wohngebäude</i>	9
3.	<i>Baujahr</i>	9
4.	<i>Baukonstruktion</i>	10
5.	<i>Außenanlagen</i>	11
6.	<i>Baumängel bzw. -schäden</i>	11
IV.	Wertermittlung	12
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	12
2.	<i>Bodenwert</i>	13
3.	<i>Ertragswertverfahren</i>	14
V.	Festsetzung des Verkehrswertes	21
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	21
2.	<i>Ermittlung des Verkehrswertes</i>	21
VI.	Zusammenfassung	21
VII.	Abkürzungsverzeichnis	23
VIII.	Literaturverzeichnis	24

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021)¹
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06)
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung wurde mit Beschluß vom 05.12.2022 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen bebaute Grundstück in Vlotho, Salzuflener Str. 16 mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

¹ die Modelle der Gutachterausschüsse basieren noch auf der alten ImmoWertV2010, so daß diese zur Wahrung der Modellkonformität weiterhin zur Anwendung gelangt

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind in der nachfolgenden Wertermittlung nicht erfaßt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit der Eigentümerin und den jeweiligen Mietern fand am 01.02.2023 eine Besichtigung der baulichen Anlagen und des Grundstücks jeweils in Teilbereichen statt. Die Wohnungen im Erd- und die Wohnung im Dachgeschoß rechts sowie der Spitzboden waren nicht, die anderen Wohnungen und die Kellerräume waren nur sehr eingeschränkt zugänglich.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a) Bauakte der Stadt Vlotho
- b) Lageplan 1:1000
- c) mündliche Angaben der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Der seit 1968 staatlich anerkannte Luftkurort Vlotho an der Weser liegt im Landkreis Herford in Westfalen. Die Stadt mit 21.000 Einwohnern setzt sich aus der Titularstadt Vlotho und den Gemeinden Exter, Valdorf und Uffeln zusammen. Vlotho ist über die A2 an das großräumige Verkehrsnetz angebunden. Insbesondere Unternehmen der Holzbe- und -verarbeitung, des Maschinenbaus und der Kunststoffverarbeitung sind in Vlotho ansässig.

1.2. Mikrolage (Lage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt ist das Eckgrundstück „Bäckerstraße“ und „Salzuflener Straße“, einer Kreisstraße, die von der Herforder Straße, einer Haupteinfallsstraße von Vlotho abzweigt und stadtauswärts in Richtung des Salzufler Ortsteils Wüsten führt. Die „Bäckerstraße“ ist eine Nebenstraße, die von der Salzuflener Straße zur Herforder Straße führt, aber nach wenigen Metern als Sackgasse endet.

Die umliegende Bebauung ist durch eine Mischnutzung mit Wohn- und Geschäftshäusern, reinen Wohngebäuden und kleinerem Gewerbe gekennzeichnet.

Verbunden mit der zentralen Lage ist eine gute Verkehrsanbindung, u.a. nach Herford, Bad Oeynhausen und Bad Salzuflen. Die Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen sind vorwiegend an der Herforder Straße oder im Stadtzentrum von Vlotho gelegen und z.T. noch fußläufig erreichbar.

Von den vorbeiführenden Straßen können Immissionen gegeben sein. Zusammenfassend ist die Wohnlage als einfach zu bezeichnen.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 60 der Flur 4 Gemarkung Valdorf in Größe von 454 m². Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt nach Westen hin ab.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem massiv errichteten, unterkellerten, 2-geschossigen Gebäude mit ausgebautem Satteldach bebaut.

Ein rückwärtiger, massiver Anbau ist unterkellert, 1-geschossig mit Flachdach errichtet.

Aufgrund der Hanglage ist der Keller zur Westseite ebenerdig zu begehen und zu 3 offenen Garagen ausgebaut. Zudem ist eine baulich mit dem Haus verbundene Garage vorhanden, deren Flachdach als Balkon genutzt wird.

1.5. Nutzung

Im Gebäude befinden sich 6 Wohnungen, die mit Ausnahme der Wohnung im Dachgeschoß rechts am Wertermittlungsstichtag vermietet und bewohnt sein sollen. Zur Verfügung stehen in der Summe ca. 515 m² Wohnfläche.

1.6. abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsobjekt ist durch die Salzuflener Straße, die über eine Schwarzdecke und über beidseitige Bürgersteige verfügt sowie die Bäckerstraße, die gepflastert ist, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Vlotho vom 17.01.2023 liegt das Grundstück an einer öffentlichen Straße, die als Kreisstraße aber keine Erschließungsanlage gem. § 127 BauGB darstellt. Straßenbaubeiträge nach KAG werden erhoben, wenn entsprechende Baumaßnahmen durchgeführt werden. Ob und in welcher Höhe zukünftig Beiträge gem. § 8 KAG NRW zu zahlen sind, kann zurzeit nicht angegeben werden.

Bzgl. des Kanalanschlusses ist zu unterstellen, daß dieser gegeben und die Kanalanschlußbeiträge abgegolten sind.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 18.01.2023 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefere Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuchstand

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausens von Valdorf Blatt 571 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 30.11.2022.

2.2. Rechte und Belastungen

2.2.1. Grundbuch

In Abt. II des Grundbuches liegen keine wertbeeinflussenden Rechte oder Belastungen vor.

2.2.2. Baulasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 17.01.2023 ist das Flurstück baulastenfremd.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft, da die Besichtigung nur sehr eingeschränkt erfolgen konnte und genehmigte Bauzeichnungen in der Bauakte z.T. fehlen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung im Geoportal des Kreises Herford existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist gemischte Baufläche dargestellt.

Das Bewertungsobjekt liegt im Innenbereich, so daß die Nutzbarkeit der bebauten Fläche gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist. Demgemäß muß sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, so daß baureifes Land vorliegt.

2.4. Energieausweis

Nach der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein Energieausweis benötigt.

2.5. Denkmalschutz

Anhand der Bauakte haben sich keine Hinweise auf Denkmalschutz ergeben. Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß die baulichen Anlagen nur in Teilbereichen besichtigt werden konnten.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der verwendeten Baustoffe
5. Brandschutz

2. Wohngebäude

massiv errichtetes, unterkellertes, 2- bzw. 1-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. Flachdach

3. Baujahr

Das Ursprungsgebäude wurde vor 1900 errichtet und Ende der 1920-Jahre um einen als Backstube genutzten Anbau erweitert. Im Jahr 1953 wurde das Wohnhaus mit der Bäckerei und dem 1-geschossigen überdachten Hofraum um ein Geschöß erhöht und mit einem Satteldach versehen. Im Jahr 1961 wurden die Garagen in der gesamten Breite aufgestockt. Im Jahr 1990 wurden die verbliebenen Gewerberäume im Erdgeschoß zu Wohnungen um- und eine weitere Wohnung im Dachgeschoß ausgebaut. Die nachträgliche Verklinkerung ist im Jahr 1997 erfolgt.

4. Baukonstruktion

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Keller tlw. aus Bruchstein, sonst Ziegel- bzw. Kalksandsteinmauerwerk, mit Ausnahme der Südseite, die mit einem weißen Wärmedämmputz versehen ist, in rot/bräunlich verklindert
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. als Leichtwände
Dach:	Satteldach mit roter Eindeckung, Flachdach
Decken:	Kappen-, Stahlbeton- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	im Eingangsbereich und als Kellerabgang Betontreppe mit Kunststein, sonst Holztreppehaus, Stufen mit Linoleum
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metall mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt, Stahlzargen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung und z.T. vorgesetzten Kunststoff-Jalousien, im Treppenhaus Holzfenster mit Einfachverglasung
sanitäre Anlagen:	in den besichtigten Wohnungen Bäder mit nahezu bodengleicher Dusche, Duschwanne in grau gefliest, WC, Waschbecken, weiße Sanitärobjekte, Wände in weiß/grau gefliest bzw. teil-gefliest
Beheizung:	die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoß (jeweils hinten) verfügen über eigene Gasthermen mit Warmwasserbereitung, sonst Gaszentralheizung (Vaillant) mit Warmwasserbereitung
Fußböden:	in den Wohnungen Bäder gefliest, in den anderen Räumen Fliesen, Laminat oder PVC, Keller gefliest
besondere Bauteile:	- Haussprechanlage - 2 Balkone mit Stahlgeländer, Plattenbelag

5. Außenanlagen

Das Grundstück ist nahezu vollständig bebaut, so daß nur geringe Freiflächen verbleiben, die insgesamt befestigt sind und als Zugang oder PKW-Stellplatz dienen.

6. Baumängel bzw. –schäden

Am Objekt wurden in den letzten Jahren Renovierungen und Modernisierungen nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang im Rahmen der laufenden Instandhaltung durchgeführt.

Baumängel bzw. –schäden waren zum Beispiel wie folgt ersichtlich:

- eine Einfachverglasung der Fenster im Treppenhaus ist in energetischer Hinsicht nachteilig und nicht mehr zeitgemäß
- nicht bekannt ist, inwieweit die Dämmung der obersten Geschoßdecke bzw. des Daches den heutigen Anforderungen entspricht
- die Gasheizung bzw. -thermen sollen älteren Baujahres sein, so daß ein Austausch erforderlich werden kann
- in der Dachgeschoßwohnung (vorne):
 - abgängige Dachflächenfenster
 - nach einem Schaden unterhalb des Waschbeckens ist die Wand wieder zu schließen und zu verfliesen
 - schadhafter Abfluss der Dusche, Wassereintritt in den Fußbodenbereich und somit die Deckenkonstruktion ist nicht auszuschließen
 - tlw. verbrauchte Fußbodenbeläge
- in der Dachgeschoßwohnung (hinten) sollen nach der Räumung des Mieters umfangreiche Schäden vorliegen
- in der Obergeschoßwohnung (vorne) schadhafte Verfugung der Dusche
- in den Garagen, im Treppenhaus und dem Keller Putz-, Mauerwerks- und Feuchtigkeitsschäden
- abgängige Schwelle der Hauseingangstür
- verbrauchte Kellertür
- im Dachgeschoß ist im Treppenhaus noch ein Feuchtigkeitsschaden ersichtlich, die Ursache soll behoben sein
- Schäden an der Stützmauer und der Hofpflasterung

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

IV. Wertermittlung

1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (Herstellungswert der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebs-einrichtungen, Wertminderung wg. Alters bzw. Baumängeln und – schäden, Bodenwert) durchgeführten Berechnung.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 Immo-WertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist².

Vom Gutachterausschuß des Kreises und der Stadt Herford werden für Mehrfamilienhäuser keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, so daß zwar ein Sachwert ermittelt, aus diesem aber kein marktgerechter Verkehrswert abgeleitet werden kann.

² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Das Sachwertverfahren gelangt daher nachfolgend nicht zur Anwendung.

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

In der Literatur³ wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens für Mietwohngrundstücke empfohlen, da für den Käufer eines solchen Objektes die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals im Vordergrund steht. Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt daher anhand des Ertragswertverfahrens.

2. **Bodenwert**

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen⁴. Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die zum Wertermittlungstichtag ein Bodenrichtwert von 80,- €/m² bei einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung, einer Mischnutzung und einer Grundstücksgröße bis 700 m² ausgewiesen wird.

³ vgl. Simon/Reinhold, Wertermittlung v. Grundstücken, 4. Auflage, 2001

⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Abweichungen des Bewertungsobjektes vom Richtwertgrundstück sind in den wertbeeinflussenden Umständen aufgrund der gegebenen Bebauung und Lage nicht gegeben, so daß der Richtwert angemessen ist.

Der Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Gebäude- und Freifläche 454 m² * 80,00 € = **36.320,00 €**

3. Ertragswertverfahren

Die Ermittlung des Ertragswertes wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt:

Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

3.1. Restnutzungsdauer

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁵.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁶.

Unter der Gesamtnutzungsdauer wird die Gesamtheit der Jahre definiert, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt wird, ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung vorausgesetzt.

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

Für Mehrfamilienhäuser wird in der Literatur⁷ wie z.B. der Sachwertrichtlinie bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben, die im Hinblick auf die massive Bauweise als angemessen erachtet wird.

⁵ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O, S. 236

⁶ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

⁷ vgl. Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie

Das Ursprungsgebäude wurde vor 1900 errichtet und Ende der 1920-Jahre um einen Anbau erweitert. Aufstockungen in Verbindung mit dem Ausbau von Wohnungen sind in den Jahren 1953 und 1961 erfolgt. Im Jahr 1990 wurden verbliebene Gewerberäume zu Wohnungen um- bzw. eine weitere Wohnung ausgebaut.

Gem. mündlicher Auskunft der Eigentümerin bzw. wie im Ortstermin ersichtlich sind weitere Renovierungen und Modernisierungen erfolgt. Es soll sich im Wesentlichen um folgende Arbeiten handeln, von denen genaue Zeitpunkte nur zum Teil bekannt sind:

- Renovierung der Bäder (vor ca. 4 Jahren) und Erneuerung der Gasheizungen
- Erneuerung von Heizungsleitungen im Keller
- Erneuerung von Fußbodenbelägen
- Verklinkerung der Fassade (1997) bzw. Anbringen des Wärmedämmputzes (ca. 2006)

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁸ abgeschätzt wird.

In Anlehnung an das Modell der AGVGA wird unter Berücksichtigung der Ursprungsbaujahre, des Umfangs, aber auch der zurückliegenden Durchführungszeitpunkte der Arbeiten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 26 Jahren als angemessen geschätzt.

3.2. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die Wohnungen sollen mit Ausnahme der Wohnung im Dachgeschoß rechts am Wertermittlungstichtag vermietet und bewohnt sein.

Die Mietverträge lagen nicht vor, ebenso sind die vertraglich vereinbarten Mieten nicht bekannt, so daß die Erträge kalkulatorisch zu ermitteln sind.

Zur Ermittlung des marktüblichen Mietertrags ist auf entsprechende Vergleichsmieten zurückzugreifen, die für hinreichend vergleichbare Objekte in hinreichend vergleichbarer Lage am Wertermittlungstichtag gezahlt werden.

Einen Anhaltspunkt bietet der seit Dezember 2021 gültige Mietspiegel der Stadt Vlotho:

⁸ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Baualtersklasse	Größe	unterer Wert	Mittelwert	oberer Wert
bis 1960	bis 40 qm			
	über 40 - 60 qm	3,50	5,57	7,00
	über 60 - 80 qm	3,50	4,52	6,00
	über 80 -100 qm	4,00	4,73	6,00
	über 100 qm	3,50	4,44	5,50
1961 bis 1980	bis 40 qm	5,00	6,28	7,50
	über 40 - 60 qm	4,00	5,10	7,50
	über 60 - 80 qm	3,50	5,13	7,00
	über 80 -100 qm	3,50	4,76	6,50
	über 100 qm	3,00	4,51	6,50
1981 bis 2000	bis 40 qm	5,50	6,69	7,50
	über 40 - 60 qm	5,00	6,01	7,00
	über 60 - 80 qm	4,00	5,36	7,00
	über 80 -100 qm	3,50	5,16	6,50
	über 100 qm	3,00	4,52	6,50
2001 bis 2020	bis 40 qm			
	über 40 - 60 qm	5,00	6,08	7,50
	über 60 - 80 qm	4,50	5,97	7,50
	über 80 -100 qm	4,00	5,51	7,50
	über 100 qm	4,00	5,19	7,00

Gem. dem Mietspiegel sind die Wohnungen grundsätzlich entsprechend ihrem Baujahr der Baualtersklasse zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre wird in Anlehnung an den Mietspiegel für die mindestens über 100 m² großen Wohnungen eine mittlere Miete von € 4,50/m² Wohnfläche angesetzt.

Die Wohnung im Obergeschoß (hinten) mit einer Größe von 78 m² ist im Jahr 1962 ausgebaut worden und somit der Baualtersklasse von 1961 bis 1980 zuzuordnen. Analog der anderen Wohnungen wird der Mittelwert von gerundet € 5,10/m² Wohnfläche als marktübliche Miete erachtet.

Die Wohnung im Dachgeschoß (vorne) ist der Baujahresklasse bis 1960 zuzuordnen und weist eine Größe von 72 m² auf. Unter Berücksichtigung in der Wohnung durchgeführter Renovierungen wird ebenfalls der Mittelwert von € 4,50/m² Wohnfläche angesetzt.

Die Wohnung im Dachgeschoß (hinten) weist eine Größe von 44 m² auf. Sie ist im Jahr 1990 ausgebaut worden, so daß eine Miete von € 6,00/m² Wohnfläche angemessen erscheint.

Die 3 Stellplätze in den offenen Garagen werden mit je € 25,- berücksichtigt, die geschlossene Garage mit € 30,- und die beiden Stellplätze auf dem Grundstück mit je € 20,-.

3.3. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück:

Erdgeschoß (vorne)	4,50 €	*	104,00 m ²	=	468,00 €
Erdgeschoß (hinten)	4,50 €	*	117,00 m ²	=	526,50 €
Obergeschoß (vorne)	4,50 €	*	100,00 m ²	=	450,00 €
Obergeschoß (hinten)	5,10 €	*	78,00 m ²	=	397,80 €
Dachgeschoß (vorne)	4,50 €	*	72,00 m ²	=	324,00 €
Dachgeschoß (hinten)	6,00 €	*	44,00 m ²	=	264,00 €
Garage	30,00 €	*	1,00	=	30,00 €
offene Garagen	25,00 €	*	3,00	=	75,00 €
Stellplätze	20,00 €	*	2,00	=	40,00 €
mtl. Mietertrag			515,00 m ²		2.575,30 €
Rohertrag p.a.					30.903,60 €

3.4. Bewirtschaftungskosten

Gem. § 19 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören im Einzelnen: Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die mit der Miete gezahlte Umlage für Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, etc.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da es sich um einen durchlaufenden Posten handelt. Ebenso ist die Abschreibung nicht gesondert zu erfassen, da sie in den Vervielfältiger eingerechnet worden ist.

In Anlehnung an im Grundstücksmarktbericht 2022 des Kreises und der Stadt Herford veröffentlichte Durchschnittswerte erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten wie folgt⁹:

1. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen¹⁰.

⁹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1673 ff.

¹⁰ vgl. § 28 II BV

Unterstellt wird, daß die Schönheitsreparaturen vertraglich auf die Mieter übertragen sind. Weitere Instandhaltungskosten können bei Wohnraum nicht umgelegt werden.

In Anlehnung an die II. BV werden unter Berücksichtigung des Baujahres durchschnittliche Kosten von € 12,20 je m² Wohnfläche angesetzt. Die Garagen werden mit je € 60,- und die beiden Stellplätze mit je € 40,- berücksichtigt.

2. Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, z.B. für die Erstellung der Jahresabrechnung der Betriebskosten.

In Anlehnung an die II. BV werden Verwaltungskosten in Höhe von € 312,- je Wohnung und je € 40,- für die Garagen und Stellplätze angesetzt.

3. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll das Risiko von Leerständen und uneinbringlichen Forderungen decken. Es dient weiterhin zur Deckung der Kosten einer möglichen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung des Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bemessung des Mietausfallwagnisses ist auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, die üblicherweise die Jahresnettokaltmiete um einen bestimmten Prozentsatz mindern¹¹. Bei einer ausschließlichen Wohnnutzung beträgt das Mietausfallwagnis 2 % gem. § 29 Abs. 3 II. BV.

3.5. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. seiner Definition (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt insofern ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Vom Gutachterausschuß des Kreises und der Stadt Herford wird für Mehrfamilienhäuser ein Richtwert von 4,1 % mit einer Standardabweichung von 1,1 % veröffentlicht¹².

Der Liegenschaftszinssatz-Richtwert ist ein normierter Wert. Abweichungen von der Norm sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Normmerkmale sind die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohnfläche und die Gesamt-Wohnfläche.

¹¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1698 ff.

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 für den Kreis Herford, S. 49

Das Objekt befindet sich in einer zentralen, aber einfachen Lage von Vlotho, die mit Immissionen verbunden sein kann.

Die Wohnungen weisen Größen auf, die für einen großen Mieterkreis von Interesse sind. Auch handelt es sich mit 6 Einheiten um eine gefragte Objektgröße.

Allerdings besteht z.T. umfangreicher Reparatur- und Modernisierungstau, der bzgl. der genauen Höhe der Kosten mit einem Risiko für einen potentiellen Erwerber verbunden ist.

Die veröffentlichten Richtwerte des Gutachterausschusses basieren auf den Marktgegebenheiten des Jahres 2021, die durch hohe Immobilienpreise und eine hohe Nachfrage bei sehr geringen Zinsen gekennzeichnet sind.

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt u.a. bedingt durch den Krieg in der Ukraine, die gestiegenen Zinsen und die Energiekrise sind bei den veröffentlichten Richtwerten nicht eingeflossen, so daß diese nicht ohne Korrektur zugrunde gelegt werden können.

Auch wenn die Marktentwicklungen im Einzelnen noch nicht abschätzbar sind, werden vielfach sinkende Immobilienpreise erwartet.

Zur Erfassung der vorstehenden Risiken und der spezifischen Eigenschaften des Objektes wird der Liegenschaftszins mit 4,5 % als angemessen erachtet.

3.6. Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Das Ergebnis ist der Ertragswert der baulichen Anlagen. Maßgebend für die Kapitalisierung des Reinertrags ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

3.7. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. -schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind im Verfahren selbst bereits erfaßt und zusätzlich nicht zu berücksichtigen.

Eine Besichtigung des Gebäudes war nur in Teilbereichen möglich. Im Hinblick auf nicht abschätzbare Baumängel bzw. -schäden wird ein Risikoabschlag von 8% des ermittelten Sachwertes vorgenommen.

3.8. Ermittlung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete monatlich	2.575,30 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück	30.903,60 €
./.. Bewirtschaftungskosten bei 515 m ² Wohnfläche, 4 Garagen und 2 Stellplätzen	
Instandhaltungskosten: € 12,20 je m ² Wohnfläche	6.283,00 €
€ 60,00 je Garage	240,00 €
€ 40,00 je Stellplatz	80,00 €
Verwaltungskosten: € 312,- je Wohneinheit	1.872,00 €
€ 40,00 je Garage	160,00 €
€ 40,00 je Stellplatz	80,00 €
Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag	618,07 €
= Reinertrag	21.570,53 €
= der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt	
Bodenwert	36.320,00 €
x Liegenschaftszins	4,50%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	1.634,40 €
Reinertrag	21.570,53 €
./.. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	1.634,40 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	19.936,13 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	15,15
Gebäudeertragswert	302.032,34 €
= Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger	
+ Bodenwert	36.320,00 €
= vorläufiger Ertragswert	338.352,34 €
- besondere objektspezifische Merkmale	
Risikoabschlag eingeschränkte Besichtigung 8%	- 27.068,19 €
= Ertragswert	311.284,15 €
Ertragswert (gerundet)	310.000,00 €

V. Festsetzung des Verkehrswertes

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Bislang war zu erwarten, dass aufgrund der weiterhin niedrigen Bauzinsen die Nachfrage nach Immobilien und damit einhergehend die Immobilienpreise weiter hoch bleiben werden. Auch als Altersvorsorge und zur Kapitalanlage hat die Immobilie wieder an Bedeutung gewonnen.

Durch die Inflation und nunmehr steigende Bauzinsen wird die Nachfrage weiter angetrieben, doch für viele Interessenten werden Immobilien nicht mehr finanzierbar sein.

Nicht abzuschätzen sind die Folgen des Ukraine-Krieges auf die Wirtschaft überhaupt und die Immobilienwirtschaft im Speziellen. Eine Trendwende wird für den Immobilienmarkt erwartet.

2. Ermittlung des Verkehrswertes

Nach den herrschenden Marktgepflogenheiten wird der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da die Ertragserzielung im Vordergrund steht¹³.

Ein Marktanpassungsabschlag wird nicht vorgenommen, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits im Rahmen des Ertragswertverfahrens hinreichend berücksichtigt worden sind.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf in der Summe **€ 310.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem 6-Familienwohnhaus und Garagen bebaute Grundstück in Vlotho, Salzuflener Str. 16. Das Grundstück ist 454 m² groß.

Das Haus wurde vor 1900 errichtet. An- und Umbauten sind 1927, 1953, 1961 und 1990 erfolgt. Zur Verfügung stehen in der Summe ca. 515 m² Wohnfläche und 4 Garagen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag erfolgte mittels des Ertragswertverfahrens.

¹³ vgl. Hildebrandt, Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, S. 23

Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert basiert auf den marktüblich zu erzielenden Mieten und bietet insofern eine realistische Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes, wenn wie im vorliegenden Fall Ertragsgedanken eine Rolle spielen.

Die eingeschränkte Besichtigung und die bezogen auf die besichtigten Bauteile vorliegenden Baumängel und -schäden sind neben der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszins mittels eines Risikoabschlags erfaßt.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des 6-Familienwohnhauses in Vlotho, Salzuflener Str. 16 begutachtet mit

€ 310.000,-

(in Worten: Euro dreihundertzehntausend)

Herford, 15.02.2023

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2022 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2022 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag,
Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2020

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR'91 u.
der Ergänzenden Hinweise für d. neuen Länder 3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2017

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage,
Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans

Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002, Bodenseeforum
2000

Rössler, Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchterhand Verlag,
München 2004

Simon - Reinhold

Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung
- 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Storz, Karl-Alfred

Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München
2004