

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE

ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123 Heidelberg

*Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg*

**für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)**
Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg

**Wallstraße 2
69123 Heidelberg**

**Telefon: 06221 - 757 61 62
Email: astrid-sprenger@t-online.de**

**Datum: 16.10.2023
Zeichen: 14-23**

Az.: (2) 4 K 162/22

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

*unbebautes Grundstück im Ortsetter,
gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch „Landwirtschaftsfläche,
bisher ohne Erschließung und ohne Anschluss an Versorgungsleitungen,
nach Erschließung Bebauung nach § 34 BauGB möglich
Lage in einem Sanierungsgebiet*

in

*Bachweg
74937 Spechbach*

Ansicht vom Bachweg; Beginn des Rad-/Fußwegs; aktuelle Zugangsmöglichkeit zum Grundstück, rechts angrenzend öffentliche Fläche



Grundstück mit Schuppen



Verkehrswert: € 36.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 4
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 4
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 5
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 6
2. Vorbemerkungen	Seite 7
2.1. Auftraggeber	Seite 7
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 7
2.3. Ortstermin	Seite 7
2.4. Stichtage	Seite 7
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 7
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 7
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 8
3.1. Grundbuchstand	Seite 8
3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Seite 9
3.3. Sonstiges	Seite 10
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 10
5. Wertermittlung	Seite 10
5.1. Einleitung	Seite 10
5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 11
5.3. Bodenwertermittlung	Seite 12
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 13
6. Zusammenfassung	Seite 13
7. Zusammenstellung der Anlagen	Seite 14
8. Fotodokumentation und Anlagen	Seite 15

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Grundbuch von Spechbach, Blatt 25636, Grundbuchauszug vom 30.08.2022*
- *Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elsenzthal, 11. Teilfortschreibung, zuletzt geändert am 01.06.2022*
- *schriftliche Informationen Leiter des Hauptamtes der Gemeinde Spechbach, mit Emails vom 10.08., 28.09. sowie 16.10.2023*
- *Flächennutzungsplan Gemeinde Spechbach, zuletzt berichtigt September 2023*
- *Flurkarte Ortsetter der Gemeinde Spechbach aus Geoportal Baden-Württemberg*
- *Sanierungssatzung Gemeinde Spechbach, 1. Erweiterung Ortsmitte Spechbach vom 26.10.2017*
- *Regionalplan Rhein-Neckar*
- *Abgrenzungsplan Sanierungssatzung aus „Beantragung von Fördermitteln“, Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg*
- *BORIS-BW, Bodenrichtwertkarten aus dem Internet*
- *Geoportal Baden-Württemberg, diverse Flurkarten*
- *Bodenrichtwertkarten aus dem Internet*
- *Internetseite der Gemeinde Spechbach*
- *Erhebungen im Ortstermin*

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- *ImmoWertV*
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- *BauGB,*
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 geändert worden ist.
- *BBodSchG*
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar geändert worden ist.
- *BGB*
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023
- *ErbbauRG*
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- *BeWertV*
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- *GEG*
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 18 a des Gesetzes vom 20. Juli 2022
- *LBO*
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in Kraft getreten am 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023
- *BauNVO*
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.
- *FlurbG*
Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- *KAG Baden-Württemberg*
Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020
- *BewG*
Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022

1.3. Literatur (auszugsweise):

- *Kleiber, Simon*
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage 2023
- *Kröll, Hausmann, Rolf*
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
- *Grüneberg (vormals Palandt), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar*
81. Auflage 2022
- *Ross-Brachmann*
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner
29. Auflage 2005
- *Ross-Brachmann*
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und Michael Sohni
30. Auflage 2012
- *Wertermittlerportal*
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- *Tillmann/Seitz*
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
1. Auflage 2020
- *Fischer/Biederbeck*
Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage März 2019
- *Tillmann/Kleiber/Seitz*
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz
2. Auflage 2017
- *Stumpe/Tillmann*
Versteigerung und Wertermittlung
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann
2. Auflage 2017

2. Vorbemerkungen

2.1. Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg

Beschluss vom 05.06.2023

Az.: (2) 4 K 162/22

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Spechbach
Gemarkung Spechbach
Flurstück 278
Landwirtschaftsfläche
Bachweg 405 m²

2.3. Ortstermin:

Alle Verfahrensbeteiligten wurden durch die Unterzeichnerin angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob eine Teilnahme am Ortstermin erfolgt. Lediglich der Antragsteller nahm Kontakt auf und teilte mit, über keine Unterlagen zum Grundstück zu verfügen. Eine Teilnahme am Ortstermin von seiner Seite war nicht beabsichtigt.

Die Besichtigung des Versteigerungsobjekts erfolgte durch die Unterzeichnerin allein, ohne vorherige weitere Nachricht an die Beteiligten.

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 30. Juli 2023

2.4.2. Qualitätsstichtag 30. Juli 2023

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

*Amtsgericht Tauberbischofsheim
Gemeinde Spechbach
Grundbuch von Spechbach Blatt 25636*

Bestandsverzeichnis

laufende Nr. 6

<i>Flurstück 278</i>	<i>Bachweg Landwirtschaftsfläche</i>	<i>4 a 05 m²</i>
----------------------	--	-----------------------------

Anmerkung:

Zur tatsächlichen Nutzung des Grundstücks und der rechtlich möglichen Nutzung wird im Weiteren noch gesondert Stellung genommen.

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1-6 bei Umschreibung des Blattes 24 zur Fortführung auf EDV als Bestand eingetragen am 19.09.2005.

Abschreibungen:

*Nach Blatt 32251 BV-Nr. 1 übertragen.
Eingetragen (AS 1) am 16.12.2011*

Abteilung II:

laufende Nr. 2

*Das **Sanierungsverfahren** ist eingeleitet.
Eingetragen am 06.07.2016.*

laufende Nr. 3

*Die **Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 18.08.2022 (4 K 72/22).
Eingetragen am 30.08.2022*

3.2. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des besichtigten Objekts sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt.

Von den Parteien wurden keine Informationen zu eventuellen Pachtverhältnissen oder sonstigen rechtlichen Bindungen hinsichtlich des Grundstücks übermittelt. Es besteht keine Kenntnis, ob ggf. Rechte Dritter, z.B. ein Pachtverhältnis, an diesem Grundstück bestehen. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine rechtlichen Bindungen bestehen.

Soweit dieser Bewertung keine schriftlichen Auskünfte der Behörden beigefügt sind, wurden diese jeweils mündlich eingeholt.

4. Grundstücksbeschreibung

Das annähernd rechteckig geschnittene Grundstück liegt in der Gemeinde Spechbach im Ortsetter in ca. 200 m Entfernung vom Rathaus in ebener Lage. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Spechbach, der teilweise verdolt ist.

Gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs handelt es sich um „Landwirtschaftsfläche“. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Die gleiche Bezeichnung findet sich bei BORIS-BW. Hier ist zusätzlich angegeben, dass es sich um eine beitragsfreie gemischte Baufläche, baureifes Land, mit einem Bodenrichtwert von 120 €/m² handelt. Angegeben ist die Zone 31357000.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Hauptamtes der Gemeinde Spechbach ist das zu bewertende Flurstück bisher nicht erschlossen. Für die Zulässigkeit der Bebauung ist eine Einzel-Erschließung des Grundstücks erforderlich.

Nach Durchführung der erforderlichen Erschließung des Grundstücks würde sich eine beabsichtigte Bebauung nach § 34 BauGB richten, Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung. Ein Bebauungsplan für den Bereich ist nicht vorhanden.

Gemäß Eintragung in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs befindet sich das Grundstück im Gültigkeitsbereich eines Sanierungsgebietes. Hierbei handelt es sich um

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Spechbach“

Die Eintragung erfolgte bereits im Jahr 2016. Das Grundstück bisher unbebaut und noch nicht erschlossen ist, ist aktuell kein Einfluss des Sanierungsvermerk auf den Verkehrswert erkennbar.

<i>Einwohner:</i>	<i>1.706, Stand 31.12.2022 Quelle: Wikipedia</i>
<i>Entfernungen:</i>	<i>Rathaus ca. 200m Fußweg Geschäfte des täglichen Bedarfs im geringen Umfang vorhanden, Discounter und Supermärkte in den Ge- meinden Lobbach und Mauer</i>
<i>Schulen:</i>	<i>Grundschule im Ort mit Kernzeitbetreuung weiterführende Schulen in Mauer, Bammental und Neckargemünd</i>
<i>Autobahnanschluss:</i>	<i>BAB 6, Mannheim - Heilbronn Anschlussstelle Sinsheim-Dühren ca. 16 km</i>
<i>ÖPNV:</i>	<i>S-Bahn-Anschluss in Mauer und Meckesheim Busverbindungen im Ort nach Heidelberg und Sins- heim</i>

5. Wertermittlung

5.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.“ (§ 194 BauGB)

Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.

Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.

Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.

5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Grundsätzlich sind alle genannten Wertermittlungsverfahren gleichrangig. Die Verfahrenswahl bestimmt sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Grundlage ist die Wertermittlung auf der Basis von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn das Bewertungsobjekt üblicherweise zur Erzielung nachhaltiger Erträge (Renditeobjekt) dient. Für den Käufer steht die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals in Form der durch Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge im Vordergrund.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel für solche Objekte anzuwenden, bei denen nicht Rendite-Erwägungen im Vordergrund stehen, sondern eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Eigennutzung. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, Baumängeln und/oder Bauschäden, spezifischer Merkmale des Bewertungsobjekts, des Bodenwerts sowie insbesondere der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt ermittelt.

Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein unbebautes Grundstück (verwildertes Gartengrundstück) im unbeplanten Innenbereich handelt, finden weder das Sach- noch das Ertragswertverfahren Anwendung. Es erfolgt daher eine Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung von § 3 Abs. 1 ImmoWertV.

5.3. Bodenwertermittlung:

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Wertermittlungsobjekt wird in BORIS-BW wird zum Stichtag 01.01.2023 mit 120 €/m² angegeben; dieser Richtwert beinhaltet jedoch alle (öffentlich-rechtlichen) Erschließungsbeiträge.

Das Wertermittlungsobjekt ist bisher noch nicht erschlossen, so dass im Zustand des Grundstücks zum Stichtag eine Bebauung noch nicht möglich ist. Es fehlen die Anschlüsse für Wasser und Abwasser. Ferner ist noch kein Straßenanschluss vorhanden.

Das Grundstück ist, soweit im Ortstermin und aus den Lageplänen erkennbar, derzeit nur über einen kombinierten Rad- und Fußweg an der Südostseite des Grundstücks mit einer Entfernung zur nächsten Straße von ca. 20 m erreichbar. Für diesen Anschluss an das öffentliche Straßennetz zur Erreichbarkeit des Grundstücks über öffentliche Straßen wären noch Anliegergebühren nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg zu entrichten.

Nach Angaben des Hauptamtes der Gemeinde Spechbach sind für die Anschlüsse für Wasser und Abwasser zum aktuellen Zeitpunkt Kosten in Höhe von 2.000 € für Wasser und € 2.500 für Abwasser zu kalkulieren. Unter Berücksichtigung der aktuellen Preissituation in der Baubranche werden hier Kosten in von rund € 5.000,-- angesetzt. Bei einer Grundstücksgröße von 405 m² entspricht diese Erschließungskosten je m² Grundstücksfläche von rund € 12,00.

Hinzu kommen die Kosten für die wegemäßige Erschließung. Für die Verteilung der hierfür anfallenden Kosten gibt das Kommunalabgabengesetz, §§ 35, 36 und 38 KAG Baden-Württemberg unterschiedliche Möglichkeiten. Die Verteilung kann nach der zulässigen Bebauung, Straßenfront, Grundstücksgröße oder Entfernung zur nächsten Erschließungsanlage erfolgen. Nach Angaben des Hauptamtes der Gemeinde Spechbach erfolgt die Ermittlung und Umlage dieser Kosten nach der Grundstücksgröße. Eine konkrete Satzung für die Erschließung dieses Bereichs, aus der sich die hierfür anfallenden Kosten ermitteln ließen, ist nicht vorhanden. Es können daher keine konkreten Beträge genannt werden. Die für die Erschließung des Grundstücks zum Erreichen der Bebaubarkeit aufzuwendenden Beträge können daher nur überschlägig geschätzt werden.

In der Fachliteratur, u.a. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, werden durchschnittliche Erschließungskosten (Stand Februar 2023) in Höhe je m² Grundstücksfläche von 25,-- bis 70,-- € genannt. Erschließungskosten nach KAG und BauGB berücksichtigen die Kosten für den Grunderwerb, eine etwaige Freilegung und die Herstellung von Erschließungsanlagen.

Die Höhe der Kosten ist insbesondere auch von örtlichen konkreten Faktoren abhängig, wie z.B. die topographische Lage, Grundstücksgröße und die Entfernung zu bereits vorhandenen Erschließungsanlagen.

Bei dem Grundstück handelt es sich bezüglich der Größe um ein durchschnittliches Grundstück in ebener Lage in Nähe zu bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, da die umliegenden Grundstücke weitestgehend bebaut sind, so dass der Ansatz der Kosten im unteren Bereich der genannten Spannbreite erfolgen kann.

Der Bodenwert wird darauf basierend wie folgt ermittelt:

- Bodenrichtwert je m ² erschließungsbeitragsfrei	€	120,00
- abzgl. Kosten für		
Beiträge für Wasser und Abwasser je m ²	€	12,00
Beiträge für Erschließungsanlagen je m	€	<u>20,00</u>
- Summe Erschließungskosten	€	<u>32,00</u>
- Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig	€	88,00
- Bodenwert gerundet	€	<u><u>90,00</u></u>

Hierin bereits berücksichtigt ist der gemäß gesetzlicher Regelung von den Gemeinden bei der Erschließung jeweils zu tragenden Eigenanteil von 10 % der Erschließungskosten bereits berücksichtigt.

Dies ergibt folgende Berechnung:

Grundstücksgröße		Bodenwert je m ²	=	Bodenwert
405 m ²	x	90 €/m ²	=	€ 36.450,--
Bodenwert gerundet				<u><u>€ 36.000,--</u></u>

5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Grundstück entspricht hinsichtlich der Größe und des Zuschnitts sowie der Lage den in der Umgebung üblichen Grundstücken, so dass keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

6. Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet und auf

€ 36.000,--

in Worten: EURO sechsenddreißigtausend

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Grundstücks ohne Anwesenheit eines Verfahrensbeteiligten sowie der umfangreichen schriftlichen Informationen des Hauptamtes der Gemeinde Spechbach sowie der weiteren genannten Unterlagen vorgenommen.

Bei der Wertermittlung wurden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Anhaltspunkte für eventuelle Altlasten liegen nicht vor. Für den Fall des Vorliegens kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

Ich versichere, dass ich in der Sache unbeteiligt bin und die Bewertung eigenhändig und unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

Heidelberg, den 16.10.2023

*Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige(DIA)*

7. Zusammenstellung der Anlagen

- *Abgrenzungsplan zur Sanierungssatzung, Flurstück 278 markiert*
- *Lageplan aus Geoportal Baden-Württemberg, Ministerium für Landesentwicklung und Bauen, Ortsetter von Spechbach, Grundstück markiert*
- *Fotodokumentation mit 3 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

Die Verkehrswertschätzung wurde in 6 Ausfertigungen in Papierform sowie in 2 Ausfertigungen auf CD-ROM im pdf-Format, davon eine für das Archiv der Unterzeichnerin, erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde per Email im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.

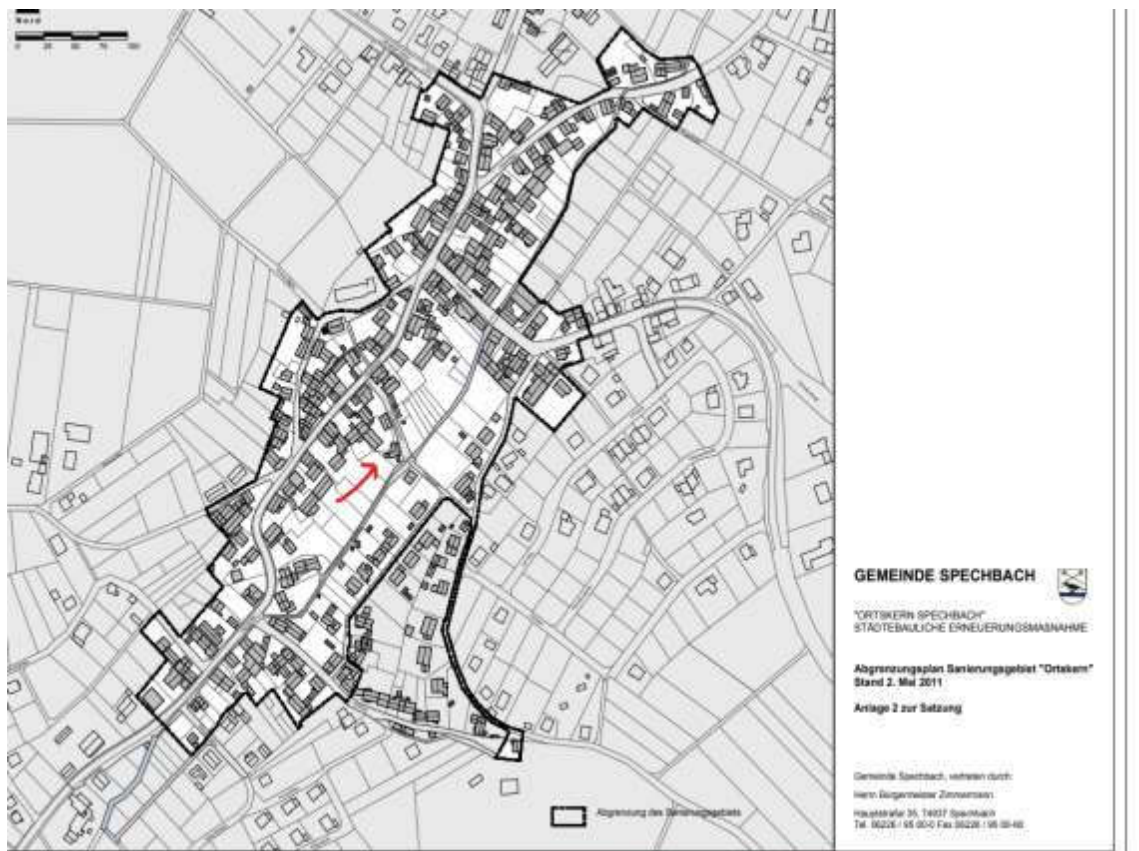
Die vorliegende Verkehrswertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.

8. Fotodokumentation und Anlagen

brach liegendes Grundstück



*Abgrenzungsplan zur Sanierungssatzung, Flurstück 278 markiert
Quelle: Internetseite der Gemeinde Spechbach*



Lageplan, Ortsetter von Spechbach

Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, Ministerium für Landesentwicklung und Bauen

