



STRUNCK & MEINZER

Bewertung von Immobilien

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Fürth

Vollstreckungsgericht

Heppenheimer Straße 15

64658 Fürth

Claus-Dieter Meinzer

Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 29.08.2023

AZ.: PG 23-263

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als

Garten genutzte Grundstück
in 69483 Wald-Michelbach, Beerfeldener Straße 85



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
12.07.2023 ermittelt mit rd.

46.400 €.

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in **sechs** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	3
1.4	Fragen des Gerichts.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
2.9	Außenanlagen.....	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	8
3.1	Grundstücksdaten.....	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
3.3	Bodenwertermittlung.....	9
3.4	Vergleichswertermittlung.....	10
3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	10
3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	10
3.4.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	10
3.5	Verkehrswert.....	11
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	13
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	13
5	Verzeichnis der Anlagen.....	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Garten
Objektadresse:	Beerfeldener Straße 85 69483 Wald-Michelbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Affolterbach, Blatt 481, lfd. Nr. 5 Wirtschaftsart und Lage: Landwirtschaftsfläche, Beerfeldener Straße
Katasterangaben:	Gemarkung Affolterbach, Flur 11, Flurstück 8/26 (486 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	12.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	12.07.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Besichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollumfänglich in Augenschein genommen werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.06.2023• Baulastenauskunft vom 06.06.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal• Flurkartenauszug• Bodenrichtwertauskunft• Bauakte (auszugsweise)• Auskünfte der Gemeinde Wald-Michelbach• Auskünfte aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop• Immobilienmarktbericht Südhessen 2023• Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "Privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.4 Fragen des Gerichts

Mieter oder Pächter:	eigengenutzt
Hausverwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	wird nicht geführt
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	keine
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine bekannt
Altlasten:	keine bekannt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Kreis Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Wald-Michelbach (ca. 10.800 Einwohner) Ortsteil Affolterbach (ca. 1.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim (ca. 43 km entfernt) Heidelberg (ca. 45 km entfernt) Darmstadt (ca. 46 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 95 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 460 (ca. 8 km entfernt) B 38 (ca. 18 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A5/A656 Autobahnkreuz Weinheim (ca. 30 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Mörlenbach <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt am Main (ca. 80 km entfernt) City-Airport Mannheim (ca. 44 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">• Ortsrand von Affolterbach• mittlere bis gute Wohnlage• einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none">• überwiegend wohnbauliche Nutzungen• aufgelockerte, 1 bis 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 31 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 486 m ² <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<ul style="list-style-type: none">• Wohn-/Ortsstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr• Erschließung über das Vorderliegergrundstück Flur 11, Flurstück 8/4
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• voll ausgebaute Fahrbahn aus Bitumen• Gehwege beidseitig vorhanden• Gehwege befestigt mit Betonstein/Bitumen• Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none">• keine Anschlüsse
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none">• Maschendrahtzaun• Holzzaunelemente
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<ul style="list-style-type: none">• soweit ersichtlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wald-Michelbach vom 14.06.2023 sind keine Altlasten zum Bewertungsgrundstück bekannt. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.06.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Affolterbach, Blatt 481 folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach dem Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Baulastenstelle des Kreises Bergstraße vom 06.06.2023 sind zum Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Bewertungsgrundstück ist nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wald-Michelbach vom 14.06.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen und liegt auch nicht in einem Sanierungs-/Entwicklungsgebiet.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Zum Erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand teilte die Gemeinde Wald-Michelbach mit Schreiben vom 14.06.2023 mit:

“Die Straße sowie die Wasser- und Abwasseranschlüsse in der ”Beerfeldener Straße“ wurden vor dem Zusammenschluss der Teilgemeinden zur Gesamtgemeinde Wald-Michelbach hergestellt. Im Jahr 1975 wurden die Gehwege erneuert und entsprechende Straßenbeiträge von der damaligen Besitzerin angefordert. Es bestehen derzeit keine offenen Forderungen. Eine grundlegende Erneuerung der ”Beerfeldener Straße“ ist derzeit nicht in Planung.”

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Garten genutzt.

2.9 Außenanlagen

- Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaunanlagen)

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Garten genutzte Grundstück in 69483 Wald-Michelbach, Beerfeldener Straße 85 zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Affolterbach	481	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Affolterbach	11	8/26	486 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.07.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	486 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	85,00 €/m²
---	---	------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.07.2023	× 1,10	Bodenwertentwicklung BRD

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	93,50 €/m ²
Fläche (m ²)	600	486	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	93,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	93,50 €/m²
Fläche		×	486 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	45.441,00 €
		rd.	45.400,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E2

Das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von 486m² bildet mit dem davor liegenden Flurstück 8/4 mit 253m² eine wirtschaftliche Einheit (Eigentümeridentität) mit insgesamt 739m². Das Bodenrichtwertgrundstück wird mit einer Referenzgröße von 600m² angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen wäre zunächst angezeigt. Der zuständige Gutachterausschuss hat auf Rückfrage jedoch mitgeteilt, dass von einer Größenanpassung abgesehen werden kann.

3.4 Vergleichswertermittlung

3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		45.400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	46.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Vergleichswert	=	46.400,00 €
	rd.	46.400,00 €

3.4.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Das Grundstück verfügt über Außenanlagen in Form von verschiedenen Zaunelementen (Einfriedung) und Bepflanzungen. Ein pauschaler Ansatz von 1000.- Euro Zeitwert erscheint aus sachverständiger Sicht angemessen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **46.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Garten genutzte Grundstück in 69483 Wald-Michelbach, Beerfeldener Straße 85

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Affolterbach	481	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Affolterbach	11	8/26

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2023 mit rd.

46.400 €

in Worten: sechszwanzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 29. August 2023

Claus-Dieter Meinzer



Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Gartengrundstück**in **Wald-Michelbach, Beerfeldener Straße 85**Flur **11**Flurstücksnummer **8/26**Wertermittlungstichtag: **12.07.2023**

Bodenwert						
	Bewertungs- bereich	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher- Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Grundstück	baureifes Land	frei	93,42	486,00	45.400,00
			Summen:	93,42	486,00	45.400,00

Wesentliche Daten					
	Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	Gesamtfläche	----	----	----	----

Ergebnisse	
Vergleichswert:	----
Verkehrswert (Marktwert):	46.400,00 €
Wertermittlungstichtag	12.07.2023

Bemerkungen

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguvis Fachmedien GmbH, 9., aktualisierte Auflage 2020
- [4] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 6. Auflage 2022
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015
- [6] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020/2021 Ein- und Mehrfamilienhäuser, Hubert Wingen Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Hubert Wingen Verlag, 24., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Flurstück 8/26 - vorderer Bereich



Bild 2: Flurstück 8/26 - hinterer Bereich

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Zufahrt zum Flurstück 8/26 über das Flurstück 8/4



Bild 4: Bebautes Vorderliegergrundstück (8/4) mit Zufahrt

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Flurstück 8/26 - vorderer Bereich



Bild 2: Flurstück 8/26 - hinterer Bereich

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Zufahrt zum Flurstück 8/26 über das Flurstück 8/4



Bild 4: Bebautes Vorderliegergrundstück (8/4) mit Zufahrt