

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 27/2023
des Amtsgerichtes Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	zwei Gartenflurstücke
Adresse:	Winzenberg, Gemarkung 36205 Sontra
Grundstück:	388 m ² und 860 m ²



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024
für das Flurstück 83 ermittelt mit rd. **1.550 €**
und für das Flurstück 82/1 ermittelt mit rd. **6.030 €**.

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 17 Seiten, davon sind 12 Seiten Gutachtentext und 2 Anlagen mit 5 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	3
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2. Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1. Lage	4
2.1.1. Großräumige Lage	4
2.1.2. Kleinräumige Lage	4
2.2. Gestalt und Form	4
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	4
2.4. Privatrechtliche Situation	5
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	5
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3. Ermittlung des Verkehrswerts	6
3.1. Grundstücksdaten	6
3.2. Bodenwertermittlung	7
3.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	7
3.2.2. Bodenwertberechnungen	7
3.3. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	11
3.3.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	11
3.3.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	11
3.3.3. Verkehrswerte	11
4. Anlagen	13
4.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	13
4.2. Fotodokumentation	14

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: zwei mit Holzschuppen bebaute Gartenflurstücke
Objektadresse: Winzenberg, 36205 Sontra
Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Sontra Blatt 3262, Gemarkung Sontra,
- laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Flur 7, Flurstück 83,
Gartenland, Winzenberg, Größe 388 m²
- laufende Nr. 3 im Bestandsverzeichnis, Flur 7, Flurstück
82/1, Gartenland, Winzenberg, Größe 860 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege
Auftrag vom: 16.05.2024
Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht
gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung
zum Zwecke Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag: 18.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 18.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige und ein Eigentümer
Ablauf des Ortstermins: die Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich über einen
Besichtigungstermin informiert; der Eigentümer bestätigte den
Ortstermin und war vor Ort anwesend; das bebaute Garten-
grundstück konnte umfassend besichtigt werden

herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug und Liegenschaftskarte über das
Amtsgericht Eschwege
- örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte
über Geodateninfrastruktur des Gutachterausschuss für
Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen (Amt für
Bodenmanagement Homberg (Efze)
- Fotodokumentation vom Bausachverständigenbüro angefertigt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Sontra – Kleinstadt im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis mit ca. 8.100 Einwohnern mit üblicher kleinstädtischer Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	westlich tangierende B 27; A 44 nach Kassel in ca. 10 km Entfernung

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Bestandteil einer großflächigen Kleingartenfläche im nordwestlichen Stadtrandbereich in ca. 1 km Entfernung zum Stadtzentrum; innerhalb der Bodenrichtwertzone als Kleingartenfläche gekennzeichnet
Gemarkungsteil:	ausschließlich als Kleingartenfläche genutzte Grundstücke
Beeinträchtigungen:	keine Beeinträchtigungen
Topografie:	sehr gute Erreichbarkeit über die Ortstraßen mit Anliegerweg der Kleingartenanlage

2.2. Gestalt und Form

Größe/ Gestalt:	zwei direkt angrenzende Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 1.248 m ² als Bestandteil einer Kleingartenanlage in unmittelbarer Nähe DB- Gleis Strecke Kassel-Bebra und <i>Mühlbergstraße</i> ; trapezförmige Grundstücksform
Profil:	durchgängig eben

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	mit sandgeschleimter Schotterdecke befestigter Anliegerweg gut erreichbar
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine

Baugrund, Grundwasser: normaler Baugrund und kein ersichtliches Grund- oder Schichtenwasser

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: nur Zwangsversteigerung

Anmerkung: eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt

Bodenordnungsverfahren: kein entsprechender Vermerk in Abteilung II des Grundbuchs über eventuelle Bodenordnungsverfahren

nicht eingetragene Rechte und

Lasten: nach Auskunft des Eigentümers keine

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten: es handelt sich um ein Gartengrundstück als Bestandteil einer Kleingartenanlage, das offensichtlich nicht mit Baulasten belastet ist

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Grundstück befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans; *Sontra, Große Aue*, vom 25.01.1999

wertbeeinflussende

Satzungen: keine

Bauordnungsrecht

keine wertbeeinflussenden Besonderheiten

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

[(Grundstücksqualität): Kleingartenfläche

Beitrags- und Abgabenzustand: nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: als Kleingarten genutzt mit diversen Kleingebäuden wie Holzschuppen, Container und Laube bebaut; mit diversem Baumbestand als Aufwuchs umlaufend im Grenzbereich in Form von Nadel- und Laubbäumen verschiedenster Art, mit einem Alter von mehr als 20 Jahren und mehr und einer Anzahl von mehr als 20 Stück; im zentralen Grundstücksbereich Rasenfläche

2.9. Außenanlagen

- grüner Metallcontainer (Baustellencontainer; Größe ca. 6 / 2,5 / 2,5 [m])
- zwei Schuppen; Holzschuppen sehr einfacher Bauart mit Wellasbestdach; Größe jeweils ca. 3 / 5 [m] ohne maßgeblichen Zeitwert

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Kleingartengrundstück in der Gemarkung Sontra zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 ermittelt.

Grundbuch <i>Sontra</i>	Blatt 3262	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Sontra</i>	Flur 7	Flurstück 83	Fläche 388 m ²
Grundbuch <i>Sontra</i>	Blatt 3262	lfd. Nr. 3	
Gemarkung <i>Sontra</i>	Flur 7	Flurstück 82/1	Fläche 860 m ²

3.2. Bodenwertermittlung

3.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

3.2.2. Bodenwertberechnungen

Flurstück 83

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 4,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	sonstige Fläche
Art der baulichen Nutzung	=	Kleingartenfläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.07.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	388 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 4,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 4,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	18.07.2024	× 1,05	Extrapolation des stetig steigenden Bodenwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,95	Abzug wegen unmittelbarer Nähe zur DB
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 3,99 €/m ²	
Fläche (m ²)		388,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	sonstige Fläche	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Kleingartenfläche		× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 3,99 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 3,99 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 3,99 €/m ²	
Fläche	× 388,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 1.548,12 € rd. 1.548,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 insgesamt 1.548 €.

Vergleichswertermittlung

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)		1.548,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	1.548,00 €
	rd.	1.550 €

Flurstück 82/1

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 4,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	sonstige Fläche
Art der baulichen Nutzung	=	Kleingartenfläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.07.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Kleingartenfläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	860 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 4,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 4,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	18.07.2024	× 1,05	Extrapolation des stetig steigenden Bodenwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,95	Abzug wegen unmittelbarer Nähe zur DB
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 3,99 €/m ²	
Fläche (m ²)		860,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	sonstige Fläche	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Kleingartenfläche	Kleingartenfläche	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 3,99 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 3,99 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 3,99 €/m ²	
Fläche	× 860,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 3.431,40 € rd. <u>3.431,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 insgesamt 3.431 €.

Vergleichswertermittlung

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)		3.431,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	2.600,00 €
Vergleichswert	=	6.031,00 €
	rd.	<u>6.030 €</u>

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Metalltor	600,00 €
Baustellencontainer	2.000,00 €
Summe	2.600,00 €

3.3. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

3.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Die Verkehrswerte für die zu bewertenden Kleingartenflurstücke wurden über das Sachwertverfahren abgeleitet.

3.3.2. Verkehrswerte

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist. Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Das in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Grundbuch von Sontra Blatt 3262 unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück Gemarkung Sontra, Flur 7, Flurstück 83, Gartenland Winzenberg

wird zum Wertermittlungstichtag 18.07.2024 mit rd.

1.550 €

in Worten: Eintausendfünfhundertfünfzig Euro
geschätzt.

Das in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Grundbuch von Sontra Blatt 3262 unter lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück Gemarkung Sontra, Flur 7, Flurstück 82/1, Gartenland Winzenberg

wird zum Wertermittlungstichtag 18.07.2024 mit rd.

6.030 €

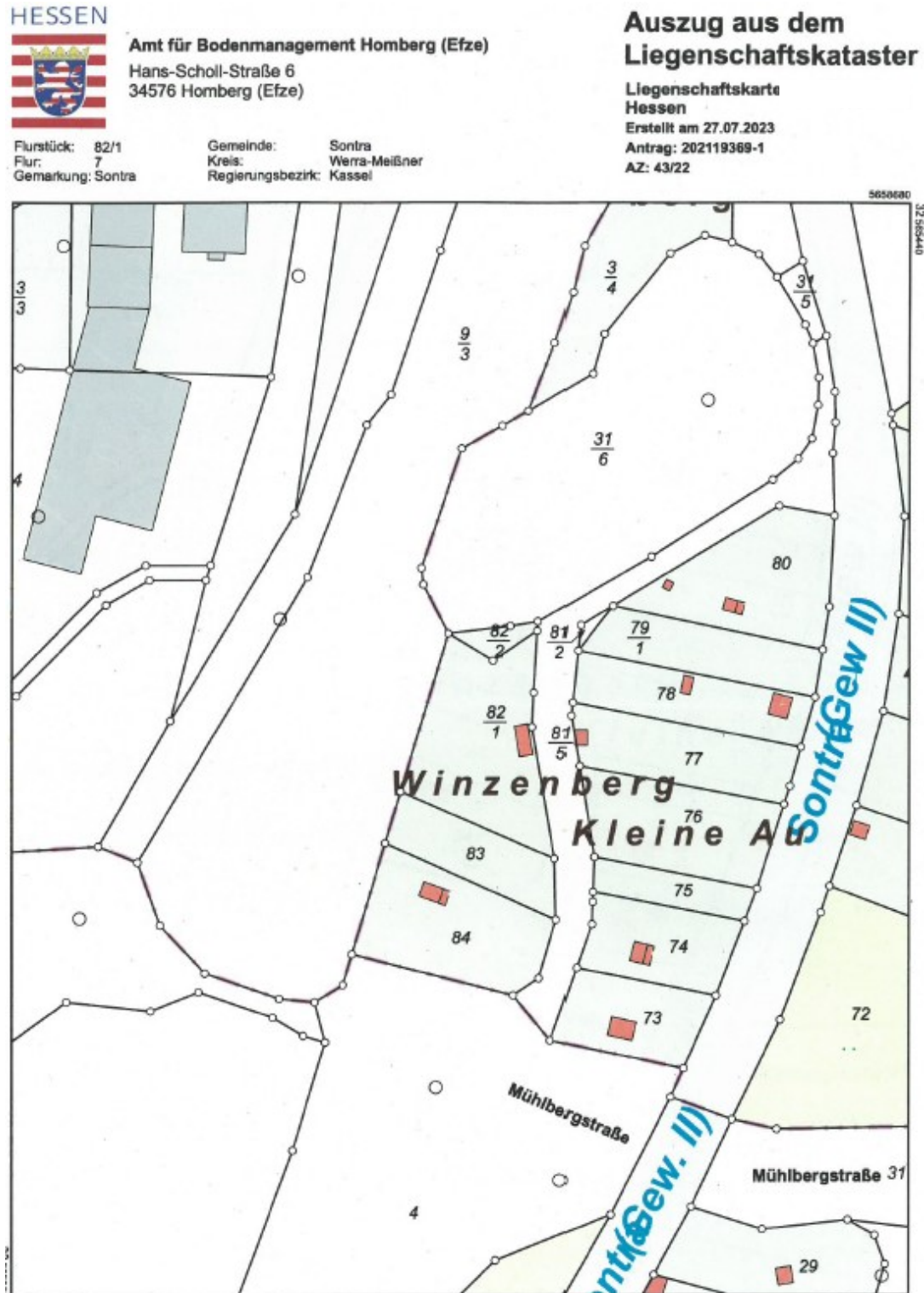
in Worten: Sechstausenddreißig Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 29.08.2024

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

4. Anlagen

4.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



ohne Maßstab

4.2. Fotodokumentation

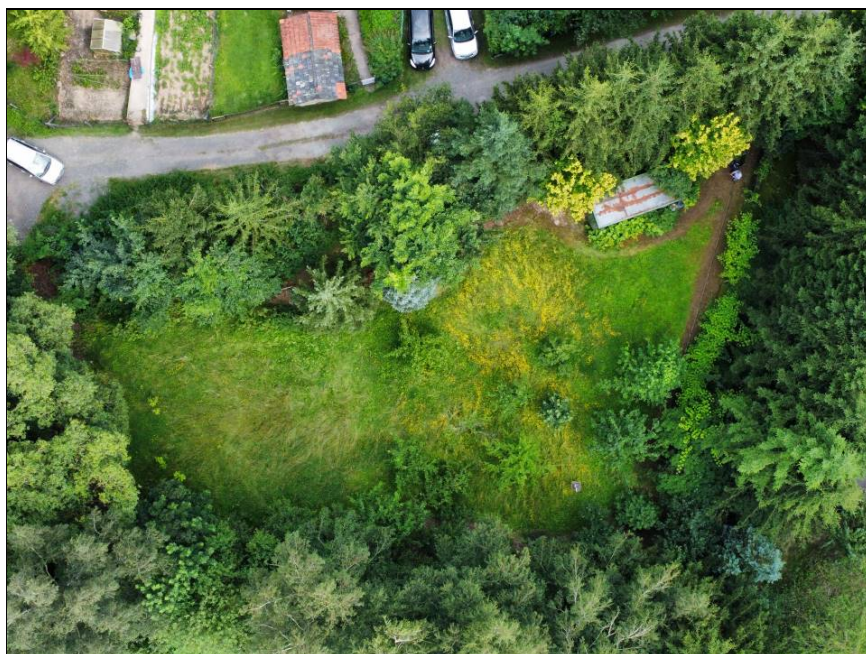


Bild 1

Luftaufnahme beider zu bewertenden Flurstücke mit direkter Anbindung an befestigte Landwirtschaftswege



Bild 2

Gartengrundstücke mit Rasenfläche, altem Baumbestand und Obstbäumen

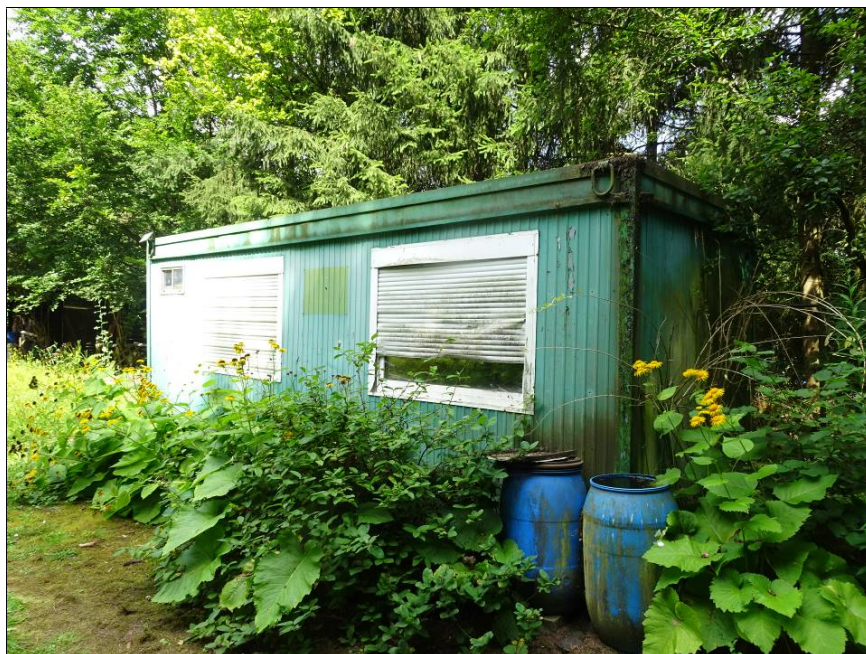


Bild 3

auf Flurstück 82/1
befindlicher Baustellen-
container

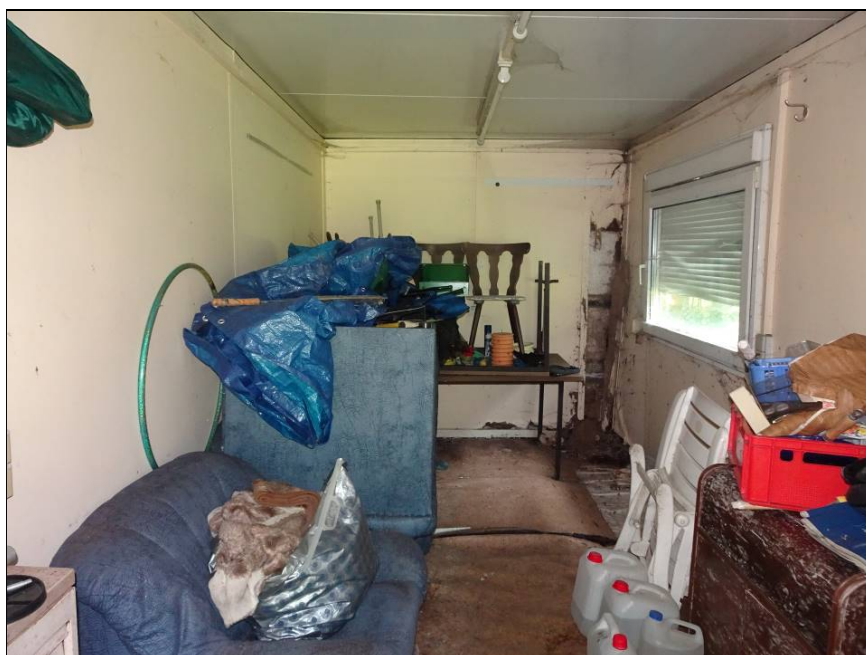


Bild 4

im Inneren des Containers



Bild 5

ebenfalls auf den
Flurstücken befindlicher
Holzschuppen in
einfachster, bereits
maroder Bauweise ...



Bild 6

... dient noch als Unterstell-
/ Lagerfläche



Bild 7

weiterer Holzschuppen mit
maroder überalterter
Konstruktion



Bild 8

direkte Anbindung an
befestigten Landwirt-
schaftsweg; im Hintergrund
befindet sich die DB-Gleis