MATHIAS CORTNUM

37574 Einbeck

Diplom-Ingenieur (FH)
Beratender Ingenieur
Sachverständiger Immobilienbewertung

Alter Stadtweg 1
Telefon (05561) 927314-0
Telefax (05561) 927314-9
info@sv-cortnum.de

Gutachten

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

Landwirtschaftliche Fläche
Ackerland Bei dem tiefen Grund

(eingetragen im Grundbuch von Ellensen Blatt 217 BVNr. 1)

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung einer Gemeinschaft des Amtsgerichts Einbeck Geschäftsnummer NZS **22 K 12/22**
Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Postfach 1615 37557 Einbeck
Eigentümer	[redacted]
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	02.02.2023

Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten einschließlich 4 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt Seite

1. Allgemeine Angaben 3
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt 3
1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung..... 4
2.1 Lage 7
2.1.1 Großräumige Lage 7
2.1.2 Kleinräumige Lage 8
2.2 Gestalt und Form 8
2.3 Erschließung, etc. 9
2.4 Privatrechtliche Situation 9
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation 10
2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten 10
2.5.2 Bauplanungsrecht 10
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation 11
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen 11
2.8 Derzeitige Nutzung 11
3. Ermittlung des Verkehrswertes 12
3.1 Grundstücksdaten 12
3.2 Verfahrenswahl mit Begründung..... 13
3.3 Bodenwertermittlung 14
3.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 15
3.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 15
3.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 15
3.4.3 Verkehrswert 16

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 17
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 17
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 18
5. Verzeichnis der Anlagen 19

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Ackerland

Gemäß Bodenschätzung/Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 13.02.2023 bestehend aus

1.472 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 75, Ackerzahl 73
Ertragsmesszahl 1075

1.472 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 73, Ackerzahl 70
Ertragsmesszahl 1221

4.619 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 68, Ackerzahl 61 Ertragsmesszahl 5114

Gesamtertragsmesszeit 5114

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Ellensen
Blatt 217 BVNr. 1

Katasterangaben:

Gemeinde Stadt Dassel
Gemarkung Ellensen
Flur 2 Flurstück 137/56

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstattung:	Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 07.12.2022
Wertermittlungsstichtag:	02.02.2023
Qualitätsstichtag:	02.02.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	02.02.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	[redacted] Hinweis: Die Bekanntgabe des Termins der Ortsbesichtigung erfolgte postalisch am 05.01.2023. Mit Schreiben vom 30.01.2023 erfolgte die Klarstellung des Beginns der Ortsbesichtigungen. Die Eigentümer waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vor Ort.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Ellensen (Quelle: geoport)
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1 : 1.000 vom 02.02.2023 (GLL Northeim)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 13.02.2023
- Auskunft über Richtwerte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2022
- Grundbuchauszug vom 20.02.2023
- Auskunft der Kreisverwaltung Northeim über Altlasten vom 21.02.2023
- Auskunft der Kreisverwaltung Northeim über Baulasten vom 23.02.2023
- Auskunft der Stadt Dassel über den Flächennutzungsplan vom 22.02.2023
- Grundstücksmarktdaten 2022 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 07.12.2022 soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war kein Eigentümer vor Ort, Mieter und Pächter vorhanden sind, ist nicht bekannt. Augenscheinlich wird das Ackerland bewirtschaftet.

b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Nicht relevant, es handelt sich um ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Grundstück.

c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird

Augenscheinlich ergaben sich im Zuge der Ortsbesichtigung keine Hinweise darauf, dass ein Gewerbebetrieb geführt wird.

d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art, Umfang und Eigentumsverhältnisse)

Nicht relevant, es handelt sich um ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Grundstück

e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Nicht relevant, es handelt sich um ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Grundstück.

f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (insbesondere Baulasten) bestehen

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Northeim vom 23.02.2023 liegen keine Baulasten vor.

g) ob das Objekt unter Denkmalschutz steht

Nicht relevant, es handelt sich um ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Grundstück.

h) ob ein Energiepass vorliegt

Nicht relevant, es handelt sich um ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Grundstück.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Northeim
Ort:	Ellensen (ca. 280 Einwohner), Ortsteil der Stadt Dassel (Kernstadt mit ca. 9.500 Einwohnern)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Einbeck (ca. 10 km entfernt) Göttingen (ca. 45 km entfernt),

Northeim (ca. 28 km entfernt),

Landeshauptstadt:
Hannover (ca. 81 km entfernt)

Bundesstraßen:
B3 Richtung Göttingen bzw. Hannover (ca. 9 km entfernt)

B64 Richtung Seesen bzw. Holzminden (ca. 13 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Lage: (vgl. Anlage 2)	Das zu bewertende Objekt liegt ca. 1,2 km südlich der Ortslage von Ellensen, über Wirtschaftswege erreichbar, im unbebauten Außenbereich innerhalb von Flächen der Landwirtschaft.
topografische Grundstückslage:	Leichte Hanglage von Südwesten nach Nordosten fallend

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Langestreckte, trapezförmige Form, mit Anschluss an Wirtschaftswege an den kurzen Seiten

Grundstücksgröße:
Flurst. Nr.: 137/56 Größe: 7835 m²

Bemerkungen:
trapezförmige Grundstücksform mit Anschluss an *Wirtschaftswege im Norden und Süden und Anschluss an landwirtschaftliche Fläche im Westen und Osten*

2.3 Erschließung, etc.

Wegeart:	Über Wirtschaftswege erreichbar
Wegeausbau:	wassergebundene Decke
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Nicht vorhanden

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Ellensen Blatt 217 BVNr. 1 bestehen folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 3: *„Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (22 K 12/22). Eingetragen am 16.11.2022.“* Auftragsgemäß erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes für das unbelastete Grundstück ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulasten bestehen nach schriftlicher Auskunft der Baulastenverzeichnis: Kreisverwaltung Northeim vom 23.02.2023 nicht.

Denkmalschutz:	nicht relevant
Altlasten:	Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Northeim vom 21.02.2023 im Altlastenkataster nicht aufgeführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dassel ist das Gebiet des Bewertungsobjektes im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich. Die zulässige Bebauung des Grundstücks richtet sich nach den Festlegungen des BauGB §35 „*Bauen im Außenbereich“.*

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen, öffentlich-rechtlichen Situation sowie der Beitrags- und Abgabensituation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird in Zusammenhang mit umliegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Einfriedungen oder sonstige zu erkennende Abgrenzungen zu angrenzenden Flurstücken sind nicht zu erkennen.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für Landwirtschaftliche Fläche Ackerland *Bei dem tiefen Grund* in 37586 Dassel OT Ellensen zum Qualitäts- und
Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:
Landwirtschaftliche Fläche

Grundbuch	Blatt	BVNr.
Ellensen	*217*	*1*

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Ellensen	*2*	*137/56*	*7.835 m²*

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und • das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert muss mittels Koeffizienten auf die Ackerzahl und die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst werden. Hierzu liegen vom Gutachterausschuss ermittelte Umrechnungskoeffizienten vor.

3.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **3,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Acker
Ackerzahl	=	70
Grundstücksgröße	=	20.000 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück verfügt über drei Zonen mit unterschiedlichen Ackerzahlen. Entsprechend erfolgt die Berechnung getrennt nach Ackerzahl und Größe der Teilfläche.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Bewertungsgrundstück			**Anpassung an Flurstücksgröße**			**Anpassung an Ackerzahl**			**Grundwert gem. GAA**	**Wert Spalte 1 x 5 x 8 x 9**
			Koeffizient für Richtwertgrundstücl	Koeefizient für Bewertungsgrundstücl	Umrechnungs-koeefizient	Koeeffizient für Richtwertgrundstücl	Koeefizient für Bewertungsgrundstücl	Umrechnungs-koeefizient		
Teilfläche	**Fläche (m²)**	**Ackerzahl**							**€/m²**	
A	1472	73	1	0,78	0,78	1,09	1,11	1,02	3,00	€ 3.508
B	1744	70	1	0,79	0,79	1,09	1,09	1,00	3,00	€ 4.133
C	4619	61	1	0,88	0,88	1,09	1,01	0,93	3,00	€ 11.299
										€ 18.940
gerundet										**€ 19.000**

Der **beitrags- und abgabenfreie Bodenwert** für die landwirtschaftliche Fläche Acker *Bei dem Tiefen Grund* 37586 Dassel OT Ellensen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 wurde mit rund **19.000,- €** ermittelt.

3.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

3.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

3.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich bei Grundstücken mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes vorrangig an den in die Bodenwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Bodenwert abgeleitet.

3.4.3 Verkehrswert

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

Der **Bodenwert** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag mit rd. **19.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für die Landwirtschaftliche Fläche Ackerland *Bei dem tiefen Grund* in 37586 Dassel OT Ellensen

Grundbuch	Blatt	BVNr.
Ellensen	*217*	*1*

Gemarkung	Flur	Flurstück
Ellensen	*2*	*137/56*

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 mit rd.

19.000,- €

in Worten: neunzehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass er das vorstehende Gutachten nach bestem Wissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

Einbeck, den 27.02.2023

Dipl.-Ing. (FH) Mathias Cortnum
Geprüfter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, GIS Sprengnetter Akademie

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter Immobilienbewertung –** Marktdaten und Praxishilfen, Sinzig 2022

[2] **Sprengnetter Immobilienbewertung –** Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2022

[3] **Grundstücksmarktdaten 2022 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**

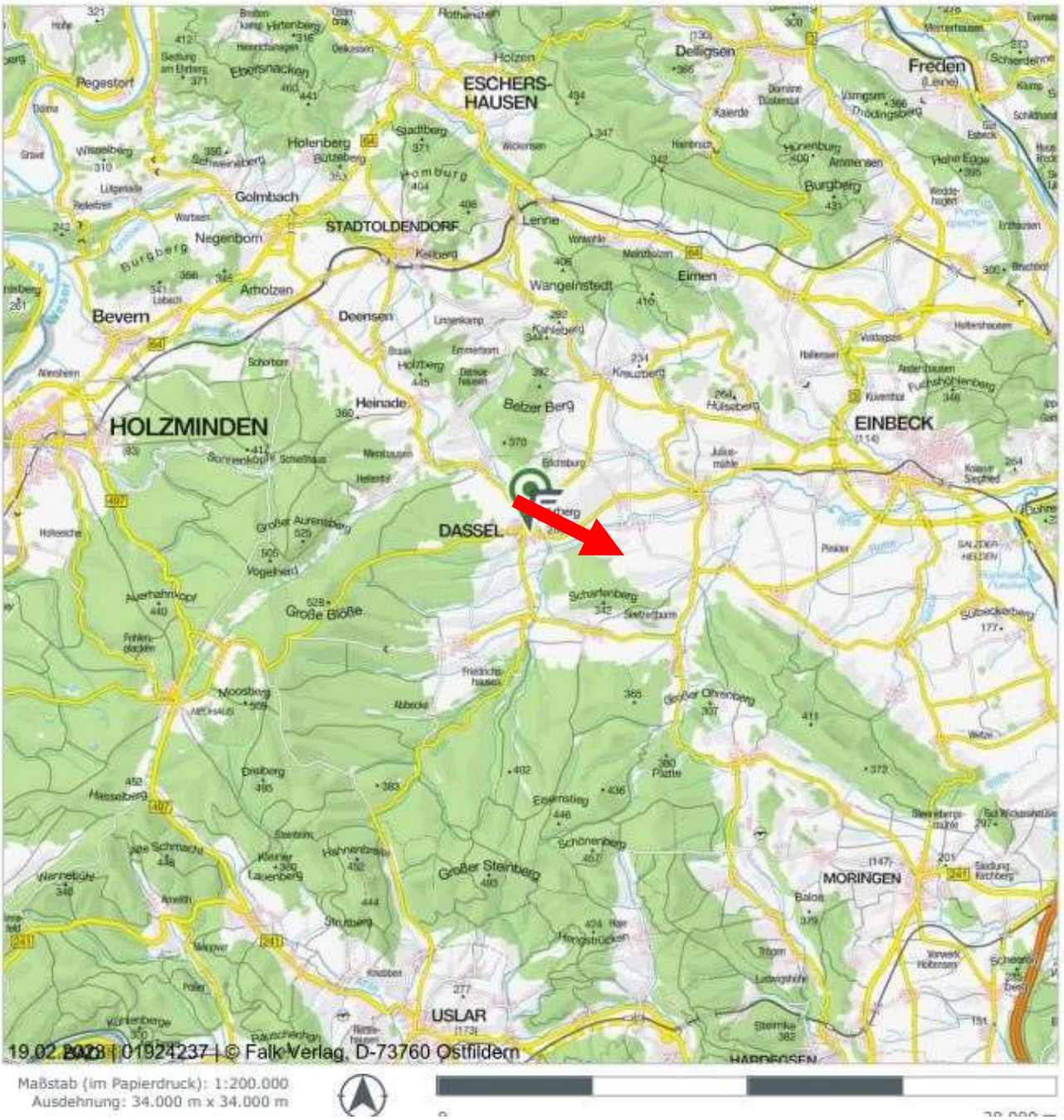
5. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Übersichtskarte im Maßstab 1 : 7.500 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

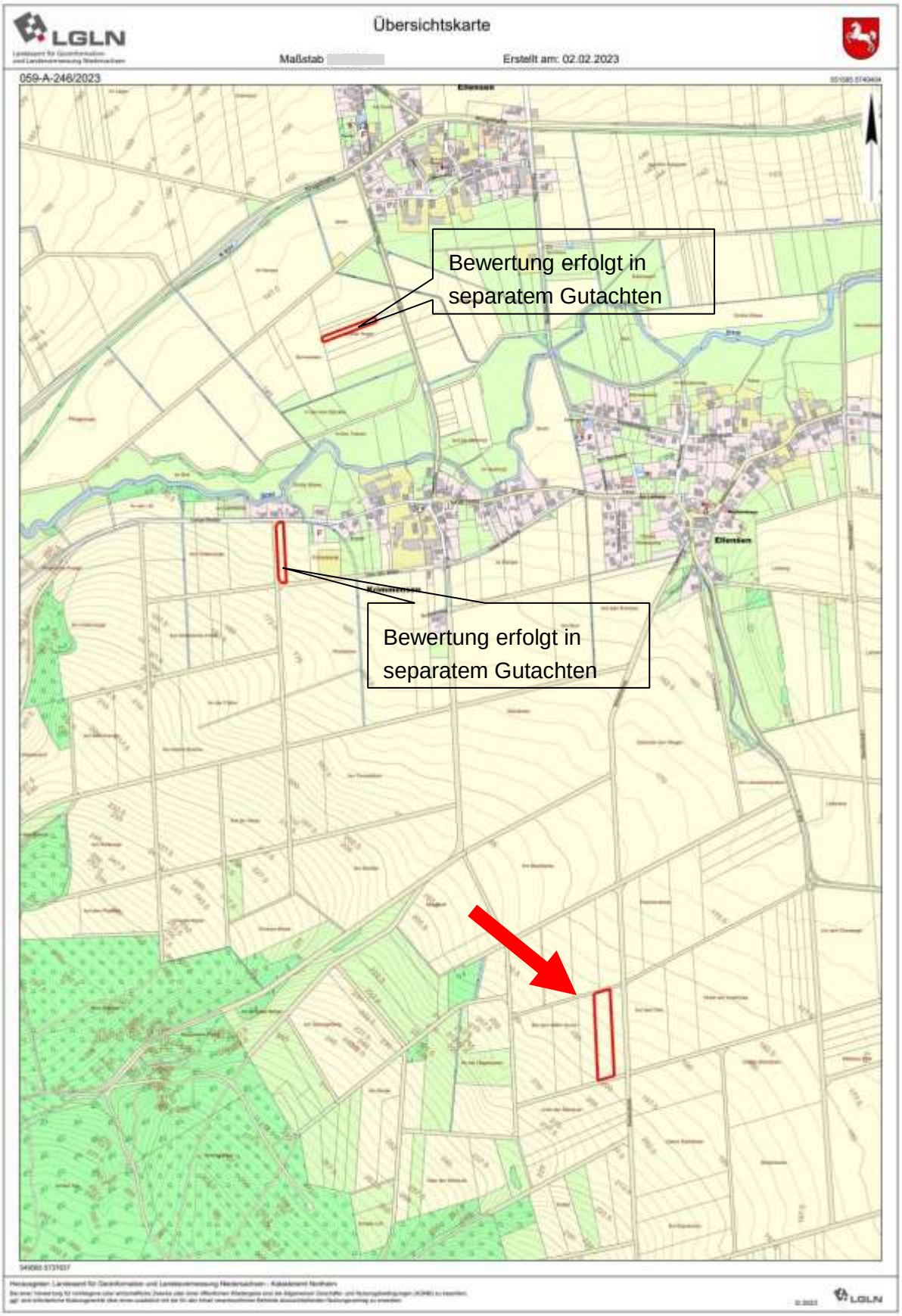
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Anlage 4: 2 Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4

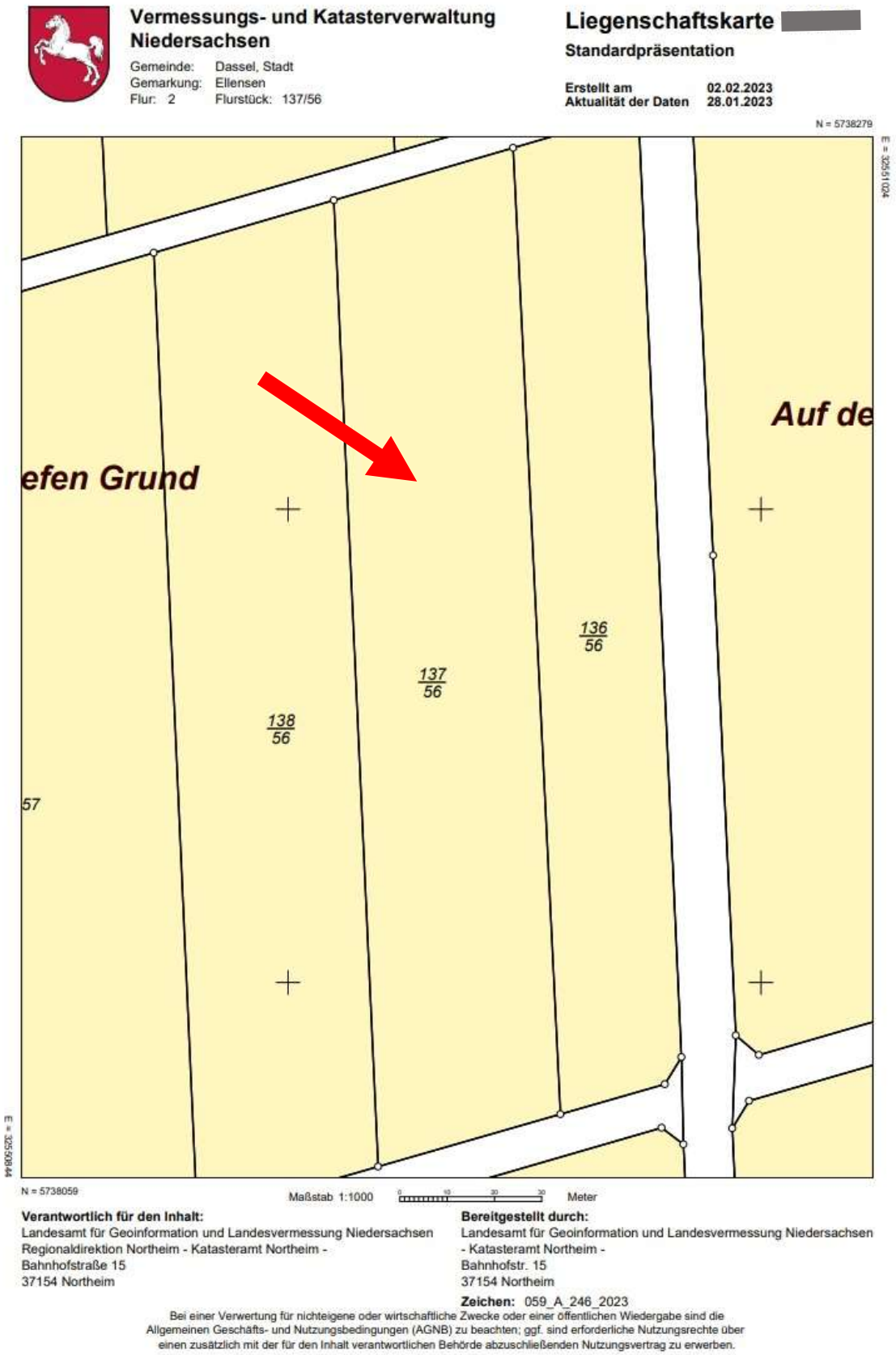


(lizensiert über www.geoport.de)

Anlage 1


LGLN
Übersichtskarte
Maßstab
Erstellt am: 02.02.2023
059-A-246/2023
Bewertung erfolgt in separatem Gutachten
Bewertung erfolgt in separatem Gutachten
Ellensen

Anlage 2


Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Gemeinde: Dassel, Stadt
Gemarkung: Ellensen
Flur: 2 Flurstück: 137/56
Liegenschaftskarte
Standardpräsentation
Erstellt am 02.02.2023
Aktualität der Daten 28.01.2023
N = 5738279
E = 32551024
efen Grund
Auf de
136/56
137/56
138/56
57
E = 32552844
N = 5738059
Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim -
Bahnhofstraße 15
37154 Northeim
Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Northeim -
Bahnhofstr. 15
37154 Northeim
Zeichen: 059_A_246_2023
Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 3

Anlage 4.1: Bild 1 Ansicht von Südosten

Anlage 4.2: Bild 2 Ansicht von Nordwesten