



- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Amtsgericht Werl
Zwangsversteigerungen
Frau Kaiser
Soester Str. 51
59457 Werl

Datum: 19.08.2024
Az.: 11 K 018/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
ungenutzte Baugrundstück
in 58739 Wickede, Gerkenstr. 6, 8



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
06.08.2024 ermittelt mit rd.

127.400,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 14 Seiten zuzügl. zweier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
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
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.3.1	Privatrechtliche Situation	7
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.3.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.3.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.3.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.3.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.4	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.5	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts	10
3.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	10
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	10
3.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	10
3.2.2	Verkehrswert.....	12
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	13
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	14
4.3	Verwendete fachspezifische Software	14
5	Verzeichnis der Anlagen.....	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein i.W. unbebautes Baugrundstück, das gem. Bebauungsplan eine Misch- bzw. Gewerbenutzung zulässt. Das Grundstück ist als Altlastverdachtsfläche eingestuft.

Objektadresse: Gerkenstr. 6, 8, 58739 Wickede

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wickede Blatt 1894

Katasterangaben: Gemarkung Wickede, Flur 3, Flurst. 981

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Werl
Zwangsversteigerungen
Frau Kaiser
Soester Str. 51
59457 Werl

Auftrag vom 05.07.2024

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Werl vom 05.07.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung

Wertermittlungstichtag: 06.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 06.08.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 06.08.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer, Vertreter der Gem. Wickede, Frau Rechtspflegerin Kaiser und der Sachverständige

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Kreis Soest (3 Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Gemeinde Wickede
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest
Erkundigungen bei Westnetz GmbH, Dortmund
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Gemeinde
Wickede
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Soest
Einsicht ins Umweltkataster, Natur- u. Landschafts-
schutz Kreis Soest
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2024 für Kreis Soest

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Wickede, ca. 12.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Werl, ca. 8 km; Unna, ca. 16 km; Dortmund, ca. 39 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 600 m; B 7, ca. 3 km
Autobahnzufahrt:	A 445, ca. 4 km; A 44, ca. 6 km
Bahnhof:	Bahnhof Wickede, ca. 1 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 21 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südwestlicher Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 800 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 700 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 250 m entfernt; Kindergarten, ca. 350 m entfernt; Grundschule, ca. 250 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 1,6 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	einfache Geschäftslage
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise Das Bewertungsgrundstück befindet sich westlich der ehemaligen Industrieanlage der Friko-Werke
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	starke Hanglage (von der Nord- u. Kirchstraße abfallend)

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl. Anlage 04

Wickede Blatt 1894, lfd. Nr. 13: Gemarkung Wickede, Flur 3, Flurstück 981;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Waldfläche;
Lage: Gerkenstr. 6, 8; Größe: 1.746 m²;
tatsächliche Nutzung: Wiese, Gehölz;
Breite x Tiefe: ca. 28 x 62 m

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform, Übertiefe
Das Flurstück 981 besitzt keine Anbindung zur Gerkenstraße.

2.3 Erschließung

Straßenart: Wohnstraße (Nordstr.); nördlich gelegene Straße mit geringem Verkehr; Wohnsammelstraße (Kirchstr.); westlich gelegene Straße mit mäßigem Verkehr

Anmerkung: Das Grundstück besitzt eine 4 m breite Zufahrt zur Kirchstraße.

Straßenausbau: jeweils voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster bzw. Asphalt; Parkplätze nicht vorhanden

Anmerkung: Das Grundstück ist von beiden Straßen aus anfahrbar.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Hausanschlüsse existieren nicht; in der Straße befindet sich ein Mischwasserkanal; eine städtische Gasleitung befindet sich in der Nordstraße und in der Kirchstraße.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Anmerkung: Es existiert ein erheblicher Überbau eines ungenutzten Sozialgebäudes des ehemaligen Friko-Werks. Der Überbau beträgt ca. 9,60/8,50 x 11,30 m. Aufgrund des Gebäudealters, -zustands und der fehlenden Nutzung wird ein möglicher Abbruch des Gebäudes für diese Wertermittlung anteilig kalkuliert. (s. Anl. 08).

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich) gewachsener, normaltragfähiger Baugrund

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.07.2024 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Wickede Blatt 1894 ist folgende Eintragung vermerkt: Nr. 8: Verfügungsbeschränkung der Eigentümerin Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk Nr. 10: Insolvenzvermerk
Anmerkung:	Die Verfügungsbeschränkung soll aufgehoben worden sein. 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.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 06.08.2024 beim Planungsamt Gemeinde Wickede.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält folgende Eintragungen: Das Grundstück ist im Kataster als Teilfläche der Altlast unter der Nummer 06-4513-2006 (ehem. FRIKO-Werke) registriert. Der nördliche Teil des Grundstücks (Flurst. 981) wurde 2019 lediglich anhand einer unauffälligen Kleinbohrung untersucht. Es ist jedoch nicht ganz auszuschließen, dass Altlasten im Hinblick der Nähe zu den Hallen des Industriestandorts vorhanden sind. Zur besseren Einschätzung der Altlastensituation wird empfohlen, detaillierte Informationen zu Schutz- bzw. Sanierungsmaßnahmen entsprechend der angestrebten Nutzung bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Soest einzuholen. Auskunft schriftlich eingeholt am 30.07.2024. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 01.08.2024 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
Anmerkung:	Sofern bei einer Neubebauung des Bewertungsgrundstücks die benachbarten, grenzständigen Werkhallen noch existent sein sollten, müssten entsprechende Abstandsflächen eingehalten bzw. Abstandsflächenbaulasten eingetragen werden.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.3.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks trifft der Bebauungsplan Nr. 10 "Kirchstraße" v. 1966 folgende Festsetzungen: (s. Anlage 06) 1) GE = Gewerbegebiet; ...2) MI = Mischgebiet II = 2 Vollgeschosse (max.) 1) GRZ (Grundflächenzahl): 0,8 1) GFZ (Geschoßflächenzahl): 1,2 2) GRZ (Grundflächenzahl): 0,4 2) GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,7 Auskunft eingeholt am 06.08.2024 beim Planungsamt Gemeinde Wickede.
Anmerkung:	Der größere, südliche Teil des Bewertungsgrundstücks ist als Gewerbefläche (1), der kleinere nördliche Teil als Mischgebiet festgesetzt (2).

2.3.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Das Grundstück ist bis auf einen Überbau unbebaut.
------------	--

2.3.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 130 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2024; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m
Anmerkung:	Für das im Süden gelegene Teilgrundstück (Gewerbe) existiert kein Bodenrichtwert.
Beitragsituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 06.08.2024 beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Wickede.

2.4 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.5 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage)

Das Grundstück ist mit einem Teil eines Betriebsgebäudes (Sozialgebäude) überbaut. Ansonsten ist das Grundstück unbebaut und ungenutzt (Wiese, Gehölz).

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das ungenutzte Baugrundstück in 58739 Wickede, Gerkenstr. 6, 8 zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wickede	1894	13	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wickede	3	981	1.746 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnbaufläche	unbebaut	625 m ²
Gewerbefläche	i. W. unbebaut	1.121 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.746 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

3.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

3.2.1.1 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 (§ 14 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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 (§ 14 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 Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 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 Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

3.2.2 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Wohnbaufläche	78.100,00 €
Gewerbefläche	49.300,00 €
Summe	127.400,00 €

Der **Verkehrswert** für das ungenutzte Baugrundstück in 58739 Wickede, Gerkenstr. 6, 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wickede	1894	13
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wickede	3	981

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 mit rd.

127.400,- €

in Worten: einhundertsevenundzwanzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigegeben werden kann.

Lippstadt, den 19. August 2024

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 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:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFIV:

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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

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 (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0“ (Dezember 2013) erstellt. Angepasst an die ImmoWertV 2021 am 30.12.2021.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 15.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Auszug aus dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000
- Anlage 07: Fotos
- Anlage 08: Ermittlung des Bruttorauminhalts und der anteiligen Abbruchkosten



Blick in südliche Richtung



Blick in südwestliche Richtung

...



Blick in südwestliche Richtung (Nordstraße)



Blick in südöstliche Richtung (Kirchstraße)