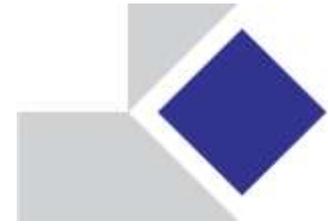


Dipl. Ing. Ralf Rongen, von-Ketteler-Straße 9, 52525 Heinsberg

Amtsgericht Heinsberg
Abt: 001 (K)
Schafhausener Straße 47

52525 Heinsberg



**Sachverständiger für
Grundstücksbewertung
Gutachter für
Schäden an Gebäuden
Bauzustandsdokumentationen
zur Beweissicherung**

von-Ketteler-Straße 9
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/900920
Fax.: 02452/900930
E-mail: info@r-rongen.de

Ihre Zeichen
001 K 020/23

Unsere Zeichen
583-23

Datum
26.01.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für ein unbebautes Grundstück
(Freizeit- und Erholungsfläche)
Talstraße (102), 52525 Waldfeucht-Obspringen



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 07.12.2023
ermittelt mit

6.200 € (in Worten: sechstausendzweihundert Euro)

**Das vollständige Gutachten inklusive der Anlagen liegt im Amtsgericht zur
Einsicht vor.**

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

unbebautes Grundstück, 766 m² groß, katasterlich ausgewiesene Nutzungsarten: Sport,- Freizeit – und Erholungsfläche / Grünanlage, genutzt als Wiese, zentral gelegen im Ortsteil Obspringen.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten.
- Auf dem als Wiese genutzten Bewertungsgrundstück befinden sich diverse Ablagerungen von Schutt, Unrat und Gebäuderesten (baufälliger ehem. Hühnerstall) für die in der folgenden Wertermittlung Freilegung unterstellt wird.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten vorhanden.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:**
Das Grundstück befindet sich im bauplaungsrechtlichen Außenbereich; es ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Register wurden aufgrund der Grundstücks- und Nutzungsart nicht abgefragt.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:** Es sind keine Eintragungen vorhanden.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:**
Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Miet/Pachtsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag soweit bekannt eigengenutzt / brachliegend.

1.3 Kartenauszug / Flurkartenauszug, Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung	2
1.3	Kartenauszug / Flurkartenauszug, Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts	3
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.1.3	Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia)	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3.9	Beschreibung der Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten.....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.2.1	Bodenwertermittlung	12
4.3	Vergleichswertermittlung.....	13
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	13
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	13
4.4	Ableitung des Verkehrswerts.....	15
4.5	Verkehrswert.....	16
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	18
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	18
6	Verzeichnis der Anlagen.....	19
6.1	Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte	20
6.2	Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte	21
6.3	Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan	22
6.4	Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte bzgl. Landwirtschaftsfläche	23
6.5	Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte bzgl. benachbarter Ortslage	24
6.6	Anlage 6: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts.....	24
6.7	Anlage 7: Fotoübersichtsplan zu den Aufnahmestandorten	26
6.8	Anlage 8: Fotodokumentation	27

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Wiese
Objektadresse:	Talstraße 102, 52525 Waldfeucht-Obspringen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Braunsrath, Blatt 676, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Braunsrath, Flur 1, Flurstück 120 (766 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Heinsberg vom 31.10.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	07.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	07.12.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.12.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Das Objekt konnte ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden. Hinweis: Sollten Teilflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin des Nachbargrundstücks sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiter
Eigentümer:	*****
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 02.11.2023• Flurkartenauszug• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.11.2023• Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 21.11.2023• Auskunft über Denkmalschutz vom 22.11.2023• Auskunft über Bergschäden vom 22.11.2023• aktueller Mietspiegel der Gemeinde Waldfeucht

- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht der Gemeinde Waldfeucht
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht NRW
- Auskünfte bzgl. Bauplanungsrecht vom 22.11.2023
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg vom 25.01.2024
- Geoport-Datenauskunft vom 25.01.2024

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Waldfeucht ca. 9.200 Einwohner Ortsteil Braunsrath, ca. 650 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Aachen, Mönchengladbach (ca. 40; 35 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 65 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B221 (ca. 7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Heinsberg (ca. 7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Köln (ca. 70; 95 km entfernt).

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das unbebaute Grundstück ist im Außenbereich, (unmittelbar angrenzend an das bebaute Wohngebiet) im Ortsteil Obspringen und ca. 3 km östlich vom Kernort Waldfeucht belegen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle), Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich teilweise fußläufig im Ortsteil Obspringen sowie in den benachbarten Ortsteilen und dem Kernort von Waldfeucht.
Beeinträchtigungen:	Keine wesentlichen Einschränkungen bzw. Immissionen erkennbar.
Topografie:	leicht hängig; von West nach Ost ansteigend;

3.1.3 Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia)

Waldfeucht ist eine an der Grenze zu den Niederlanden gelegene Gemeinde im nordrhein-westfälischen Kreis Heinsberg. Waldfeucht liegt westlich von Heinsberg im Naturraum Selfkant zwischen den Flüssen Wurm im Osten und der Maas im Westen. Nach Westen hin bildet die Staatsgrenze zwischen dem Königreich der Niederlande und der Bundesrepublik Deutschland auf etwa 10 km Länge gleichzeitig die Gemeindegrenze. Zur Gemeinde Waldfeucht gehören neben dem Kernort die Orte Bocket, Braunsrath, Brüggelchen, Frilinghoven, Haaren, Hontem, Löcken, Obspringen, Schöndorf und Selsten. Zu den einzelnen Ortsteilen und Nachbarstädten bestehen Busverbindungen. Die nächstgelegenen Bahnhöfe (beide 9 km entfernt)

sind der niederländische Bahnhof Echt an der Bahnhauptstrecke Eindhoven - Maastricht und der deutsche Bahnhof Heinsberg(Rheinl) an der am 15. Dezember 2013 reaktivierten Wurmthalbahn. Die AVV-Buslinien 436, 474 und 475 der WestVerkehr verbinden Waldfeucht wochentags mit Heinsberg, Gangelt und Tüddern.

Der Ortsteil **Obspringen** ist ein östlicher Ortsteil der Gemeinde Waldfeucht. Die nächste Anschlussstelle ist Heinsberg auf der A 46. Durch Obspringen fließt der Kitschbach. Ab 1935 gehörte der Ort zum neu gebildeten Amt Waldfeucht. Am 1. Januar 1972 wurde die Gemeinde Waldfeucht aus dem Amt Waldfeucht – außer Saeffelen – gebildet. Obspringen wurde zusammen mit Braunsrath in die Gemeinde Waldfeucht eingegliedert. Die AVV-Buslinien 474 und 475 der WestVerkehr verbinden Obspringen wochentags mit Waldfeucht, Heinsberg, Gangelt und Tüddern.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 17 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 47 m;

Grundstücksgröße:

766 m²;

Bemerkungen:

Unregelmäßige, rechteckähnliche Grundstücksform.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Hinterliegergrundstück ohne direkte Zuwegung nahe der Ortsdurchgangsstraße von Obspringen, rückwärtig des Grundstück Talstraße 102 belegen;

Erschließung:

Das Bewertungsgrundstück verfügt nicht über eine Erschließung durch öffentliche Straßen / Wege; es ist insgesamt ausschließlich über fremde Grundstücke Dritter erreichbar;

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

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.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 02.11.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Braunsrath, Blatt 676 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 3, Zwangsverwaltungsvermerk; eingetragen am 09.08.2023;

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung / Zwangsverwaltung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Des Weiteren sind derartige (belastende) Rechte bei dieser Wertermittlung bedingt durch den Umstand der Zwangsversteigerung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung

mittlung im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herrschervermerke: (Hinweise auf) Herrschervermerke sind soweit bekannt/erkennbar nicht vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie des Eigentümers augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück befindet sich teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich und im Wasserschutzgebiet sowie vollständig innerhalb der Wasserschutzzone III A.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist formal unbebaut; eine Prüfung der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Legalität entfällt dementsprechend im Hinblick auf vorhandene bauliche Anlagen.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 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. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Wiese genutzt. Das Objekt ist zum Stichtag eigengenutzt / brachliegend.

3.9 Beschreibung der Außenanlagen

Einfriedung (einfacher Zaun);

Hinweis:

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein baufälliger Schuppen (soweit erkennbar ehem. Hühnerstall) sowie an mehreren Stellen Ablagerungen von Unrat und (Bau)Materialien (Steine etc.); es wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale die Freilegung und Entsorgung unterstellt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück, genutzt als Wiese (Freizeit- und Erholungsfläche), Talstraße 102, 52525 Waldfeucht-Obspringen zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Braunsrath	676	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Braunsrath	1	120	766 m ²

4.2 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.

4.2.1 Bodenwertermittlung

Zum Vergleich:

Der örtliche Bodenrichtwert für den Ortsteil Obspringen wird zum Stichtag 01.01.2023 mit 120,- €/m² angegeben.

Das hier in Rede stehende Grundstück wird als hausnahes Freizeitgartenland bewertet. Für diese Flächen werden unter Berücksichtigung regelmäßig abgeleiteter Kaufpreise des Gutachterausschusses üblicherweise 10-15 % des örtlichen Bodenrichtwerts für örtliche Wohngrundstücke in Ansatz gebracht.

Diese durch vergleichbare Flächen abgeleiteten Kaufpreise sind auf die spezifischen Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks anwendbar.

In die Vergleichskaufpreisableitung der hier in Rede stehenden Teilfläche wird unter Berücksichtigung ihrer absoluten Flächengröße sowie Beachtung sämtlicher sonstigen Eigenschaften (Gefälle, spezifische Lage etc.) ein relativer Grundstückswert von 10 % des örtlichen Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht.

Topographisch betrachtet steigt das Grundstück von West nach Ost auf rund 50 m Länge um rund 2 m an.

Diese noch als gering zu beurteilende Hanglage von rd. 4 % Steigung / Gefälle wird nicht mit einem Abschlag belegt.

Insbesondere wurde im Rahmen der Ableitung die spezifische Mikrolage des Objekts beachtet. Im Hinblick auf eine ausreichende Marktgängigkeit derartiger Freizeitflächen ist darauf zu achten, dass ausreichend viele Kaufinteressenten vorhanden seien.

Dies erscheint in Form der benachbarten westlich und nördlich der hier in Rede stehenden Freizeitfläche belegenen Wohngrundstücke ausreichend gegeben, so dass sich ein üblicher Markt für derartige Freizeitflächen erschließt.

Des Weiteren ist ebenfalls ein Interesse der Eigentümer / Pächter der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzer zu erwarten.

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert, siehe oben (€/m²)	= 12,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 766,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 9.192,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 9.192,00 € <u>rd. 9.190,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 insgesamt **9.190,00 €**.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren. Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. **Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. 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)		9.190,00 €
Wert der Außenanlagen (modellkonformer pauschaler Ansatz)	+	1.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	10.190,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	10.190,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	2.500,00 €
Vergleichswert	=	7.690,00 €
	rd.	7.700,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-2.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Freilegungskosten (Abbruch und Entsorgung) für baufälligen Schuppen sowie Baumaterialien, Schutt und Unrat auf dem gesamten Grundstück -2.500,00 € 	
Summe	-2.500,00 €

4.4 Ableitung des Verkehrswerts

Das Bewertungsgrundstück besitzt zum Stichtag keine eigene Erschließung. Der Zugang ist ausschließlich via Grundstücke / Wirtschaftswege privater Dritter möglich.

Der Unterzeichner geht dementsprechend zum Ermöglichen eines Zugangs von einem Notwegerecht aus.

Die Eigentümer der Grundstücke, die zur Gewährung eines Notwegs in Frage kommen, sind aber nicht ohne Weiteres zur Gewährung verpflichtet. Da die Durchsetzung dieses obligatorischen Rechts mit erheblichen Unwegsamkeiten verbunden ist und die Lage des Notwegs ggf. gerichtlich bestimmt werden muss, sind die Unsicherheiten entsprechend einzupreisen.

Weitere Werteeinflüsse sind in diesem Zusammenhang nicht erkennbar, da sich eine etwaig als Entschädigung zu zahlende Notwegerechte und der Nutzungsvorteil des Zugangs über eine grundstücksfremde Fläche aufheben.

Grundsätzlich wird von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern regelmäßig ein Risikoabschlag auf das Objekt in Ansatz gebracht werden, da ein Grundstück erworben werden soll, welches gegenüber unbelasteten Grundstücken einen Mangel bzw. Unsicherheiten birgt, die insbesondere für Laien schwer einzuschätzen sind.

Aufgrund dieser Umstände wird ein merkantiler Minderwertabschlag i. H. v. 20 % (unter Beachtung zu erwartender absoluter Kosten) der auf den zunächst ermittelten Wert in Ansatz gebracht.

Daraus folgt:

vorläufiger Wert des Grundstücks x 0,8 (Faktor für merkantilen Minderwertabschlag) =
Verkehrswert des Grundstücks => 7.700,- € x 0,8 = 6.200,- €.

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.200,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wurde unmittelbar aus dem Vergleichswert abgeleitet, siehe nächste Seite.

4.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.200,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als landwirtschaftliche Fläche (Wiese) genutzte Grundstück in 52525 Waldfeucht-Obspringen, Talstraße 102

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Braunsrath	676	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Braunsrath	1	120		766 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 mit rd.

6.200 €

in Worten: sechstausendzweihundert 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 beigemessen werden kann.

Heinsberg, den 26. Januar 2024

.....
Dipl.-Ing. Ralf Rongen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Weitere Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine-Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine-Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine-Krise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine-Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] [1]Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] Kleiber,Simon,Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [5] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.23.5.0 (Stand Dezember 2023, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte

Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte bzgl. örtlicher Waldgrundstücke

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte bzgl. benachbarter Ortslage

Anlage 6: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 7: Fotoübersichtsplan

Anlage 8: Fotodokumentation

6.1 Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte

Datenquellen: Regionalkarte 1:20.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

6.3 Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

Datenquellen: Stadtplan 1:5.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

6.4 Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte bzgl. Landwirtschaftfläche

Aktualität: 01.01.2023

Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) ; <https://www.boris.nrw.de>

6.5 Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte bzgl. benachbarter Ortslage

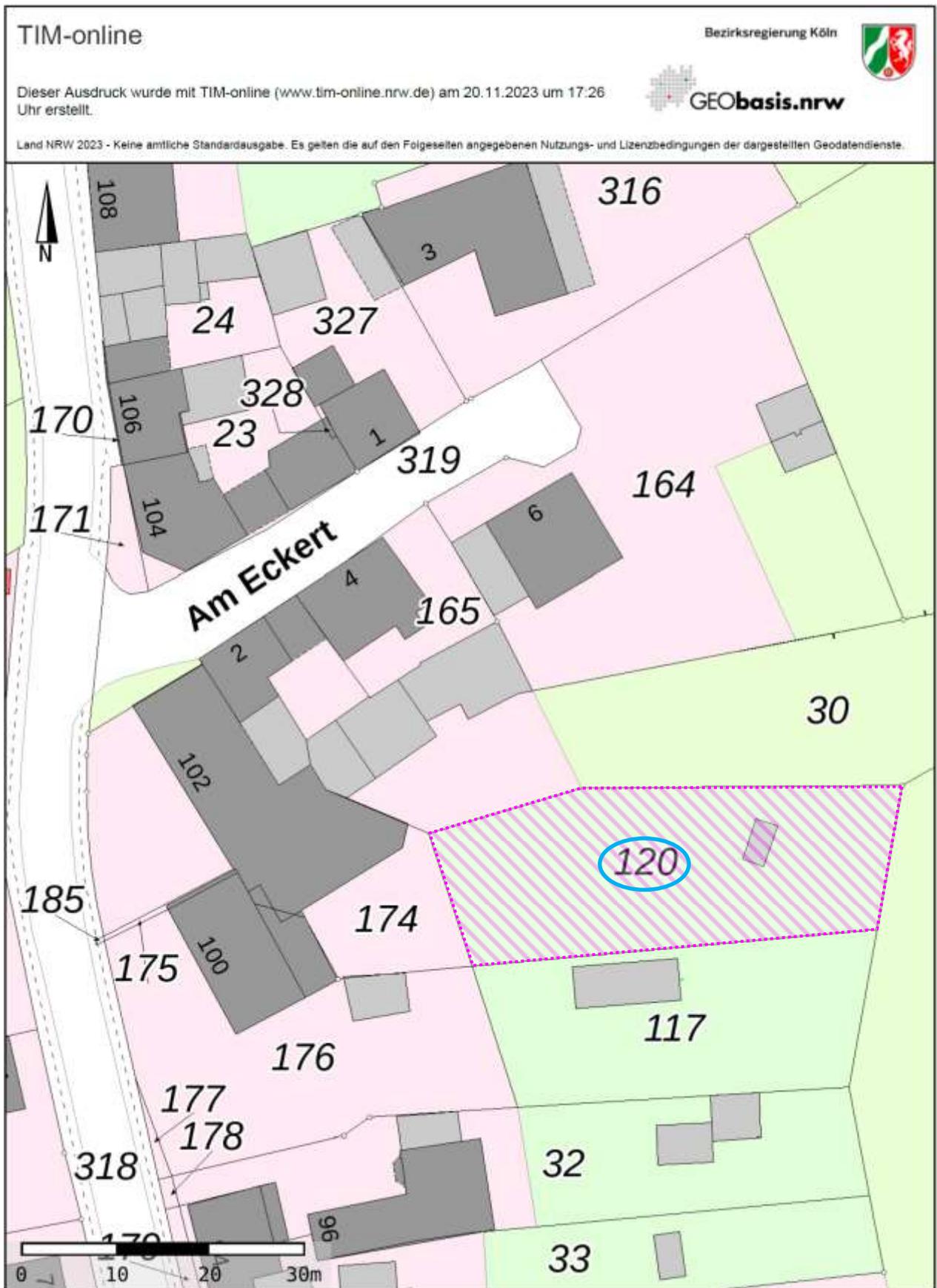
Aktualität: 01.01.2023

Quellenvermerk:

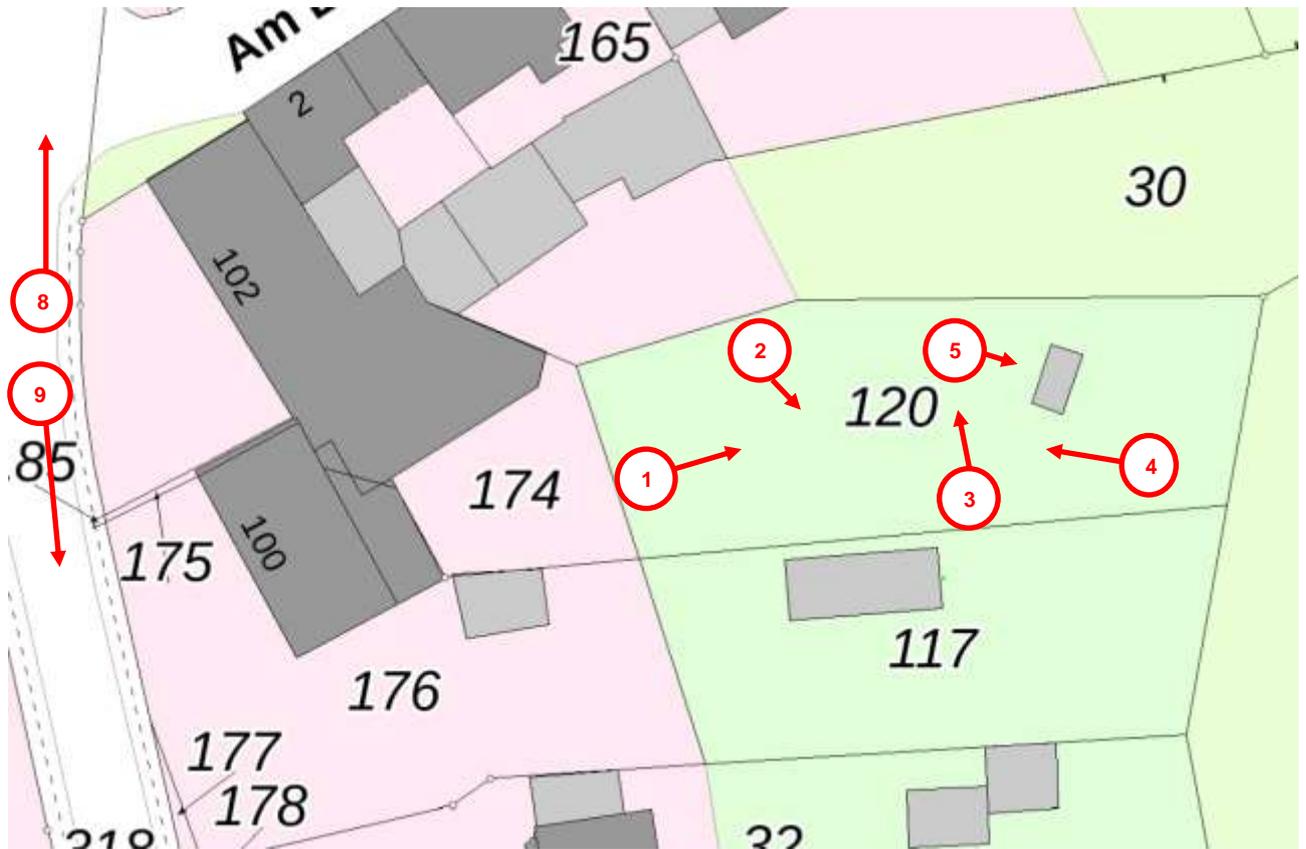
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) ; <https://www.boris.nrw.de>

6.6 Anlage 6: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



6.7 Anlage 7: Fotoübersichtsplan zu den Aufnahmestandorten



6.8 Anlage 8: Fotodokumentation



Bild 1: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus West



Bild 2: Ansicht des Wiesengrundstücks aus Nordwest



Bild 3: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Süd



Bild 4: Ansicht des Wiesengrundstücks aus Ost



Bild 5: Ansicht des baufälligen / zu entfernenden Schuppens/ehem. Hühnerstalls



Bild 6: wie vor, Detailansicht



Bild 7: Ansicht der zu entfernenden Baumaterialien / des Unrats auf dem Grundstück



Bild 8: Blick in die Talstraße Richtung Nord



Bild 9: Blick in die Talstraße Richtung Süd