

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Dipl. Ing. Dominique Zimmer

Architektin AKS

Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-Zert Sankt Augustin)

Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Dillinger Str. 10

66763 Dillingen

Telefon: 06831 - 97 95 0

eMail: architektin@d-zimmer.com

Datum: 06.11.2023

Az.: 4 K 10/23

Amtsgericht Völklingen

Postfach 101160

66301 Völklingen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das unbebaute **Grundstück**
in **66265 Heusweiler, Illinger Str. 118**



Der Verkehrswert des unbebauten **Gesamt-Grundstücks** wurde zum WEST 09.10.2023 mit **rd. 80.900 €** ermittelt.

Der Verkehrswert des unbebauten **Teil-Grundstücks** Flur 1, Flurstück Nr. 47/2 wurde zum WEST 09.10.2023 mit **rd. 63.900 €** ermittelt.

Der Verkehrswert des unbebauten **Teil-Grundstücks** Flur 1, Flurstück Nr. 45/17 wurde zum WEST 09.10.2023 mit **rd. 17.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr. 4 von 4

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.4	Abgrenzungen der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Außenanlagen.....	11
3.1	11	
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	12
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 47/2	13
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	14
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.2.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	16
4.2.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.2.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	18
4.2.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“	19
4.2.7	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.2.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“	20
4.2.9	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	20
4.2.10	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	21
4.2.11	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	22
4.2.12	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 47/2.....	22

4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 45/17	23
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.3.2	Bodenwertermittlung	23
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	24
4.3.4	Vergleichswertermittlung	25
4.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	25
4.3.6	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 45/17	25
4.4	Verkehrswert	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software	29
6	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Zwei Grundstücke, unbebaut
Objektadresse:	Illinger Str. 118 66265 Heusweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rittershof, Blatt 528, lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Rittershof, Flur 1, Flurstück 47/2 (1.638 m ²); Gemarkung Rittershof, Flur 1, Flurstück 45/17 (155 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Völklingen vom 03.10.2023, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	09.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	09.10.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.10.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 21.09.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte von der Illinger Straße besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner zu 2.), ein Familienmitglied sowie die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 21.09.2023 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.09.2023 • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop vom 20.10.2023 • Altlastenauskunft vom 26.09.2023 • Bodenrichtwertauskunft vom 25.09.2023 • Baulastauskunft vom 30.10.2023

Die Recherche wurde am 03.11.2023 beendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Nachdem die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 – nachfolgend ImmoWertV 2010 genannt – zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019, am 01.07.2010 in Kraft getreten ist, wurde zunächst die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 mit detaillierten Vorgaben zur

Bodenrichtwertermittlung veröffentlicht. Für die einzelnen Wertermittlungsverfahren folgten des Weiteren die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012, die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014 sowie die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15.11.2015. Darüber hinaus galten die noch nicht abgelösten Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 01.03.2006 fort, soweit sie mit den Vorgaben der ImmoWertV 2010 übereinstimmten.

Zum 01.01.2022 trat die neue Immobilienwertermittlungsverordnung – im Folgenden ImmoWertV 2021 genannt – in Kraft, durch die alle bisher in der Immobilienbewertung geltenden Richtlinien und Verordnungen außer Kraft gesetzt werden. § 53 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021 formuliert dazu: „Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.“ Die Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 ergänzen dazu: „§ 53 Absatz 1 stellt klar, dass es für die Eröffnung des zeitlichen Anwendungsbereichs der Immobilienwertermittlungsverordnung nicht auf den Wertermittlungsstichtag, sondern auf die Gutachtererstellung ankommt. Dies wurde ausdrücklich geregelt, da die Rechtsprechung zur Vorläuferverordnung zum Teil eine andere Ansicht vertreten hat.“

Ursprünglich war beabsichtigt, die bisher gültigen Einzelrichtlinien zur Immobilienbewertung und die fortgeltenden Teile der WertR 2006 in einer neuen Richtlinie zusammenzufassen. Eine bloße Zusammenführung in einer neuen „Immobilienwertermittlungsrichtlinie“ war jedoch nicht zielführend, so dass schließlich diesbezüglich eine vollständige Überarbeitung und letztlich eine Novellierung der bisherigen gesetzlichen Grundlagen zur Immobilienbewertung erfolgte. Das Ziel dabei ist die Sicherstellung von einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen zur Immobilienbewertung sowie die Überführung und Zusammenfassung von mehreren nicht rechtsverbindlichen Richtlinien in einer rechtsverbindlichen Verordnung.

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 gilt es der Umsetzung und Beachtung teilweise geänderter und teilweise auch neuer gesetzlicher Vorgaben und Anforderungen in der Immobilienbewertung. Dies betrifft u. a. beispielsweise die künftige Einführung eines Baukostenregionalfaktors, den künftigen Ansatz einer ausstattungsstandardunabhängigen Gesamtnutzungsdauer und die daraus resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie auch die Ableitung sämtlicher wertrelevanten Daten aus tatsächlich am Markt realisierten Kaufpreisen nach einheitlichen Modellen als Grundlage für die Immobilienbewertung.

Da insbesondere die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte des Saarlandes bisher abgeleiteten, wertermittlungsrelevanten Daten – wie beispielsweise Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen – auf Grundlage der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden und die derzeit vorliegenden wertrelevanten Daten somit die künftig bei der Ableitung nach ImmoWertV 2021 zu beachtenden Einflussgrößen nicht berücksichtigt haben, ist eine Umstellung der wertermittlungstechnischen Vorgehensweise nach ImmoWertV 2021 erst dann sachgemäß, wenn von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte neue Ableitungen der wertrelevanten Daten auf Basis der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2021 vorliegen (Grundsatz der Modellkonformität).

§ 10 ImmoWertV 2021 besagt diesbezüglich in den Absätzen 1 und 2:

„Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.“

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

§ 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 besagt weiterhin:

„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.“

Die Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 ergänzen dazu:

„Die Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer trägt dem Umstand Rechnung, dass vor Ablauf des 31. Dezember 2024 eine Überarbeitung der NHK (Anlage 4 ImmoWertV) in Kraft gesetzt sein soll. § 54 Absatz 2 ermöglicht es, zur Vermeidung mehrfacher Modelländerungen bis zum 31. Dezember 2024 von

den Vorgaben zur Gesamt- und Restnutzungsdauer in § 12 Absatz 5 Satz 1 i. V. m. Anlage 1 und 2 abzuweichen.“

Vor diesem Hintergrund erfolgt die vorliegende Wertermittlung – insbesondere im Hinblick auf die Ableitung und Anwendung der wertrelevanten Daten – auf Basis der oben genannten, bisher gültigen Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2010 sowie der damit verbundenen Wertermittlungsrichtlinien. Das bedeutet, das nachfolgende Gutachten wurde auf Grundlage der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2021 geschrieben. Die eigentliche Bewertung des Objekts erfolgt jedoch auf Grundlage der Anforderungen und Vorgaben der ImmoWertV 2010 bzw. mit Daten, die vom Gutachterausschuss noch nach den Anforderungen und Vorgaben der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

1.4 Abgrenzungen der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Damit entspricht der Verkehrswert dem Wert, den ein durchschnittlicher Marktteilnehmer zu einem bestimmten Zeitpunkt im Durchschnitt bereit ist, für ein Objekt zu bezahlen. Verkehrswertermittlung ist in diesem Zusammenhang keine exakte Mathematik, sondern eine Schätzung des im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreises. Das nachfolgende Verkehrswertgutachten dient somit ausschließlich nur als Information sowie als Grundlage zur Entscheidungsfindung für den jeweiligen Auftraggeber.

In Verkehrswertgutachten ist es Aufgabe des Bewertungssachverständigen, den möglichst zustandsnahen sowie beweisbar marktkonformen Verkehrswert in der Regel im Zustand vor gegebenenfalls erforderlichen Investitionen zu ermitteln. Dem Bewertungssachverständigen sind diesbezüglich in seiner Tätigkeit hinsichtlich der Feststellung und Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten jedoch Grenzen gesetzt.

Die Bestimmung des tatsächlichen und maßgeblichen rechtlichen Zustands des Bewertungsobjekts für die anzustellende Immobilienbewertung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der im Rahmen der eigenen Sachverhaltsermittlungen gewonnenen Erkenntnisse sowie einer Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss.

In der Beschreibung von Grund und Boden zum Bewertungsobjekt wurde die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Alttablagerungen, Belastung mit Altlasten) im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. In dieser Immobilienbewertung wurde eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte „eingeflossen“ ist. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. In der Beschreibung der vorhandenen Bebauung des Bewertungsobjekts werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar und für die Herleitung der Daten notwendig sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung durch die anwesenden Personen oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Bei dieser Immobilienbewertung handelt es sich um kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend werden insbesondere keine tiefergehenden Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. zum Feuchtigkeits-, Schall-, Kälte- und Wärmeschutz sowie Brandschutz angestellt. Tiefergehende Untersuchungen auf Feuchtigkeit, wie auch auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden ebenfalls nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wird nicht geprüft, sondern in dieser Immobilienbewertung vorausgesetzt. Bauphysikalische sowie chemische Untersuchungen u. ä. sind vom Bewertungssachverständigen im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten nicht leistbar. Es wird vom Bewertungssachverständigen gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen.

Verkehrswertgutachten sind auch keine Baukostenermittlungen. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau). U. a. werden Baumängel und Bauschäden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar sind. Zur Ermittlung des Werteinflusses durch beispielsweise Baumängel und Bauschäden erfolgt diesbezüglich jedoch ausdrücklich keine differenzierte Bestandsaufnahme und Kostenermittlung. Ebenso erfolgt auch

keine Bauteilöffnung oder Ursachenforschung. Die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Es ist in diesem Zusammenhang nicht Aufgabe des Bewertungssachverständigen, die Höhe der tatsächlichen Investitionskosten zu errechnen, denn die Ermittlung von tatsächlichen Investitionskosten ist in der Wertermittlungspraxis schwierig bis unmöglich. Zum einen hängen diese vom gewählten Investitionsumfang sowie von dem für diese Investitionen gewählten Ausstattungsstandard ab, beides wiederum hängt insbesondere von der vom Bewertungssachverständigen in der Regel nicht vorhersehbaren individuellen Entscheidung und Gestaltungsmöglichkeit des jeweiligen Investors ab. Selbst in den wenigen Fällen, in denen konkrete Planungen und differenzierte Kostenschätzungen vorliegen oder möglich wären, ist deren Genauigkeit bis zum Abschluss der Baumaßnahmen und der damit verbundenen Abrechnung höchst unbestimmt.

Vor diesem Hintergrund sind die in Verkehrswertgutachten in Ansatz gebrachte Abschläge bei beispielsweise erkennbaren Baumängeln oder Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt- / Verkehrswertes, nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten, überschlägig mittels Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen bzw. ausgehend von durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten geschätzt. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich nochmals darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauzustandsanalyse beruht, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. Das heißt, die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen, beispielsweise aufgrund von abweichenden Bauausführungen, der zeitlichen Entwicklung von Baukosten, etc. Es wird vom Bewertungssachverständigen gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen.

In Einzelfällen kann eine Arbeitsteilung zwischen Bewertungssachverständigen und Bauschadenssachverständigen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige gibt in diesem Zusammenhang eine Empfehlung zur Hinzunahme von entsprechenden Spezialisten ab. Dies kann u. a. beispielsweise in der Kompliziertheit der Schadenserkenennung und -analyse oder in der Gefahr von Folgeschäden begründet sein. Ob der Empfehlung des Bewertungssachverständigen gefolgt wird, entscheidet der Auftraggeber.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Regionalverband Saarbrücken
Ort und Einwohnerzahl:	Heusweiler Gemarkung: Rittersdorf
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Saarbrücken <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken <u>Autobahnzufahrt:</u> A8 – Heusweiler, ca. 4 km <u>Bahnhof:</u> Heusweiler, ca. 1,5 km <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	von der Straße abfallend; Garten mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 30 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 110 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.793 m ² ;
--------------------------------------	---

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform; Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße I. Ordnung L141); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	das Grundstück ist derzeit nicht bebaut
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.09.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als verdachtsfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Rittershof, Blatt 528 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.10.2023 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt (vgl. Anlage 4).

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

Bodenordnungsverfahren: 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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird tlw. als Garten genutzt.

3 Beschreibung der Außenanlagen

3.1

Einfriedung (Zaun, Hecken)

Das Grundstück ist an der Straße tlw. mit Pflanzen überwuchert und ein Pflegegang ist erforderlich.

Die beiden Grundstücke fallen in östlicher Richtung von der Straße ab.

Das Flurstück Nr. 47/2 ist ein schmales Grundstück mit Übertiefe.

Das Flurstück Nr. 45/17 ist ein abgewinkeltes Grundstück und liegt tlw. hinter einer fremden Parzelle. Das Flurstück 45/17 liegt unmittelbar an der Straße und winkelt sich im Anschluss in Richtung Norden ab.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66265 Heusweiler, Illinger Str. 118 zum Wertermittlungstichtag 09.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt			
Rittershof	528			
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
1	Rittershof	1	47/2	1.638 m ²
2	Rittershof	1	45/17	155 m ²

Fläche insgesamt:

1.793 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 47/2	unbebaut	1.638 m ²
Flurstück 45/17	unbebaut	155 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.793 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 47/2

Das (Teil-)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
Bauland	unbebaut	455 m ²
Gartenland	Wiese	325 m ²
Hinterland	Wiese	858 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.638 m ²

4.2.1 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.

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.638 m ² Bewertungsteilbereich = 455 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	95,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.10.2023	× 1,11	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	105,45 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	455	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II		× 1,00	
Bauweise			× 1,00	
Tiefe (m)	35	35	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	105,45 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	105,45 €/m²	

Fläche	× 455 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 47.979,75 € rd. <u>48.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.10.2023 insgesamt **48.000,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	09.10.2023	258,30
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,11$

E2

Gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken ist der Bodenrichtwert bis zu einer Grundstückstiefe von 35 voll zum Ansatz zu bringen.

Darüberhinausgehende Anpassungen sind nicht mehr durchzuführen.

4.2.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“

4.2.4.1 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 (Gebäudedefaktoren), 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 Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.2.4.2 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 (Gebäudedefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag.

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 Bewertungsobjektes (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 Instandhaltung, 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 Bewertungsteilbereichs „Bauland“ 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 für den Bewertungsteilbereich „Bauland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		48.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.920,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	49.920,00 €

marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	49.920,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	49.920,00 €
	rd.	50.000,00 €

4.2.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 %	1.920,00 €
Summe	1.920,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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.

4.2.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **28,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.638 m ² Bewertungsteilbereich = 325 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	60 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	28,50 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.10.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	28,50 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	325	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Tiefe (m)	35	60	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	28,50 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	28,50 €/m²	
Fläche	×	325 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	9.262,50 € rd. 9.260,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 insgesamt **9.260,00 €**.

4.2.7 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Bodenrichtwert

Gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken ist der Bodenrichtwert für Gartenland wie folgt abzuleiten:

Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft:

Gartenlandbereich: (bis max. ca. 60 m Tiefe ab der Erschließungsstraße) berechnet sich:
ca. 15-30 % des jeweiligen unangepassten Bodenrichtwertes

Zwischenrechnung:

BRW (Bauland) = 95 €/m² x 30% = 28,50 €/m²

Darüberhinausgehende Anpassungen sind nicht mehr durchzuführen.

4.2.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

Siehe Erläuterungen unter Punkt 4.2.4

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Gartenland“ 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 für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		9.260,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	370,40 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“	=	9.630,40 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“	=	9.630,40 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“	=	9.630,40 €
	rd.	9.600,00 €

4.2.9 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 %	370,40 €
Summe	370,40 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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.

4.2.10 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **5,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.638 m² Bewertungsteilbereich = 858 m²
Grundstückstiefe (t)	=	100 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	5,00 €/m² E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.10.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	5,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	858	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	5,00 €/m²	

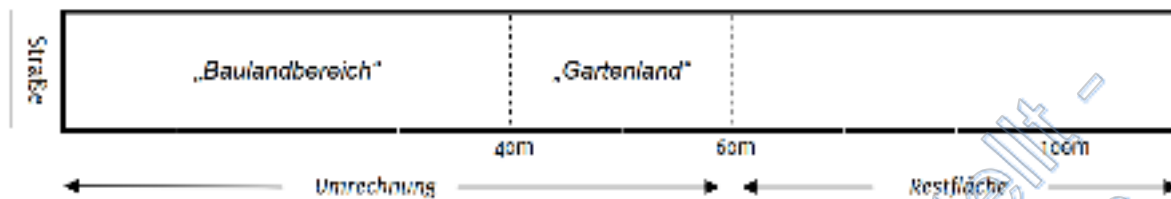
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	5,00 €/m²
Fläche	×	858 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	4.290,00 € rd. 4.290,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 insgesamt **4.290,00 €**.

E1:

Gemäß der Auskunft des Gutachterausschusses ist die Restfläche wie folgt zum Ansatz zu bringen:

Die Restfläche kann als haushaare Grünland oder land- und forstwirtschaftliche Fläche in Ansatz gebracht werden.



4.2.11 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“

Siehe Erläuterungen unter Punkt 4.2.4

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Hinterland“ 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 für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		4.290,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	=	4.290,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	=	4.290,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hinterland“	=	4.290,00 €
	rd.	4.300,00 €

4.2.12 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 47/2

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Bauland	50.000,00 €
Gartenland	9.600,00 €
Hinterland	4.300,00 €
Summe	63.900,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **63.900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 47/2 wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 mit rd.

63.900,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 45/17

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Erläuterungen unter Punkt 4.2.4ff

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	155 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	15 m

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	95,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.10.2023	× 1,11	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	105,45 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	155	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II		× 1,00	
Tiefe (m)	35	15	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	105,45 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	105,45 €/m²	
Fläche		×	155 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	16.344,75 €	
			rd. 16.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 insgesamt **16.300,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	09.10.2023	258,30
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,11$

E2

Auf Grund des ungünstigen Zuschnitts des Grundstücks ist gemäß Rücksprache mit dem Gutachterausschuss eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht vorzunehmen.

Darüberhinausgehende Anpassungen sind nicht mehr durchzuführen.

4.3.4 Vergleichswertermittlung

Siehe Erläuterungen unter Punkt 4.2.4ff

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		16.300,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	652,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	16.952,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	16.952,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	16.952,00 €
	rd.	17.000,00 €

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 %	652,00 €
Summe	652,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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.

4.3.6 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 45/17

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **17.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 45/17 wird zum Wertermittlungstichtag 09.10.2023 mit rd.

17.000,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 47/2	unbebaut	1.638,00 m ²	63.900,00 €
Flurstück 45/17	unbebaut	155,00 m ²	17.000,00 €
Summe		1.793,00 m ²	80.900,00 €

Der Verkehrswert für das als Wiese genutzte Grundstück in 66265 Heusweiler, Illinger Str. 118

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rittershof	528	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Rittershof	1	47/2, 45/17

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 mit rd.

80.900 €

in Worten: achtzigtausendneunhundert Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dillingen, den 06. November 2023

Dipl. Ing. Dominique Zimmer
Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT Sankt Augustin)

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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 x.xxx.xxx,xx 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.

Von immobilien.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

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

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber – Digital (Verkehrswertermittlung) Stand aktuell

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Fotos

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 2



Bild_00005.jpg



Bild_00006.jpg



Bild_00007.jpg



Bild_00008.jpg

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 2



Bild_00009.jpg



Bild_00010.jpg



Bild_00011.jpg



Bild_00012.jpg