



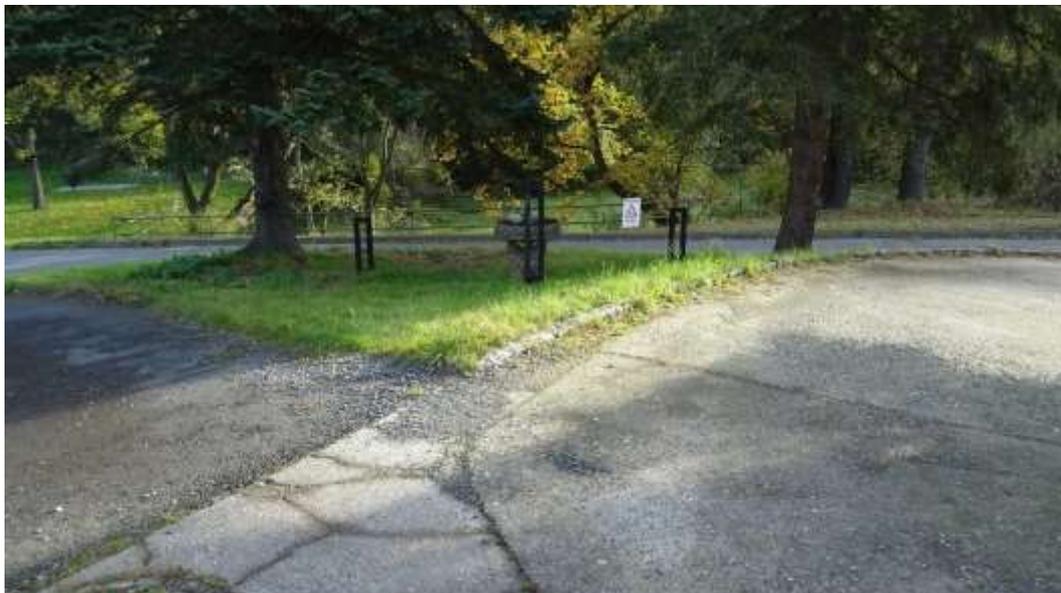
Amtsgericht Dresden  
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und  
Zwangsverwaltungssachen  
Roßbachstr. 6  
01069 Dresden

Datum: 10.12.2021

Az.: 511K1/20

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als  
**Verkehrsfläche/Grünland genutztes Grundstück**  
in 01819 Bahretal, Nentmannsdorf Flst. 358 i



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
27.10.2021 ermittelt mit rd.

**613,00 €.**

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

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

## Zusammenfassung

Grundbuchamt	Grundbuchamt Pirna
Gemarkung Grundbuchblatt	Gemarkung Nentmannsdorf - Niederseidewitz Grundbuchblatt 63
Grundbuchbeschreibung	Flst. 358 i der Gemarkung Nentmannsdorf
Lage des Objekts	01819 Bahretal, Nentmannsdorf Flst. 358 i
Objektart	Unbebautes Grundstück, Verkehrsfläche, Grünland
Tag der Ortsbesichtigung	27.10.2021
Wertermittlungsstichtag	27.10.2021
Qualitätsstichtag	27.10.2021
mit Rechten unbeeinflusste Verkehrswert	613,00 €
Art des Wertermittlungsverfahren	Vergleichswertverfahren
Kurzbeschreibung des Objektes	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Gemeinde Bahretal, OT Nentmannsdorf, unbebautes Grundstück bestehend aus 2 Zufahrten und einer Grünlandfläche mit Baumbestand.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>10</b>
3.1	Grundstücksdaten.....	10
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
3.3	Bodenwertermittlung.....	11
3.4	Verkehrswert.....	13
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>15</b>
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	15
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	15
4.3	Verwendete fachspezifische Software .....	16
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>16</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse:	Verkehrsfläche, Nentmannsdorf Flst. 358 i 01819 Bahretal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nentmannsdorf-Niederseidewitz, Blatt 63, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nentmannsdorf, Flurstück 358 i (351 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgericht Dresden vom 21.09.2021 soll durch schriftliches Gutachten der aktuelle Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	27.10.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	27.10.2021 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung	Zu dem Ortstermin am 27.10.2021 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 07.10.2021 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau XXXX Frau XXXX Herr XXXX die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.08.2021 (auszugsweise, ohne Abt. III).</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 28.10.2021;</li><li>• Baulastenauskunft</li><li>• Altlastenauskunft</li><li>• Planungsrechtliche Auskunft</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es handelt sich um eine Verkehrsfläche mit Grünland, die im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft versteigert werden soll.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Gottleuba - Berggießhübel; Ortsteil Nentmannsdorf
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pirna (ca. 9 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 28 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 172 (ca. 9 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 17 (ca. 1,3 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Pirna (ca. 9,3 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Dresden (ca. 48 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 9 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 7 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 9 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe (Bushaltestelle Nentmannsdorf Kindertagesstätte 220 m entfernt); Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 9 km entfernt; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Bauernhäuser, -höfe, landwirtschaftliche Gebäude (Hallen, Stalungen)
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße (K8732) ansteigend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 47 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 25 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> Flurst.Nr.: 358 i Größe: 351 m <sup>2</sup>  <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform, dreieckförmig
--------------------------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	durch den Ortsteil führende Hauptstraße (K8732); Straße mit durchschnittlichem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Medienanschlüsse bestehen nicht. Im Bereich der Verkehrsfläche verläuft augenscheinlich eine Abwasserleitung, Schleusendeckel sind sichtbar. Eine

Auskunft zum Verlauf der Leitungen konnte nicht beigebracht werden, das Auskunftersuchen an die Stadt blieb unbeantwortet.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Grundstücksgrenzen des Bewertungsgrundstückes konnten nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Messpunkte / Grenzsteine gemäß Liegenschaftskarte gefunden. Das Grundstück verfügt über 2 Zufahrten, eine entlang der nördlichen Grenze und eine entlang der südlichen Grenze. Der mittlere Grundstücksteil ist Wiese mit Baubestand und eine flache Sandsteinmauer ist vorhanden. Die Zufahrten werden von den Eigentümern der südwestlich des Flst. 358i gelegenen Grundstücke und teils auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt. Eine dingliche Sicherung der Geh- und Fahrrechte besteht nicht. Leitungsrechte sind im Grundbuch nicht eingetragen.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.10.2021 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.08.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nentmannsdorf-Niederseidewitz, Blatt 63 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Bodenreformvermerk. Gelöscht am 05.03.1999 und hierher wegen Art. 233 §§ 11 ff. EGBGB mitübertragen am 05.03.1999

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dresden - Zwangsversteigerung-, AZ.: 511K1/20; eingetragen am 02.06.2021).

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.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.10.2021 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Das Grundstück ist gemäß telefonischer Auskunft der Gemeinde in keinem Denkmalschutzgebiet gelegen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. Anlage 4).

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Eine separate Bebaubarkeit des Grundstückes erscheint als nicht gegeben.

Satzungen: Das Flurstück liegt nicht im Bereich einer Satzung nach BauGB.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Das Grundstück ist unbebaut, es gliedert sich in 2 Zufahrten und Grünland mit Baumbestand. Eine Zufahrt erstreckt sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, diese ist asphaltiert und von der Ortsstraße an aufsteigend. Die zweite Zufahrt erfolgt entlang der südlichen Grundstücksgrenze, ist teils betonierte und teils asphaltiert. Gemäß Lageplan befindet sich nicht die gesamte Zufahrtsfläche auf dem Bewertungsgrundstück. Grenzsteine und Messpunkte waren zum Ortstermin nicht auffindbar, der eindeutige Grenzverlauf war vor Ort nicht feststellbar.

Der mittlere Grundstücksteil ist mit einer flachen Sandsteinmauer zur Ortsstraße hin befestigt, darüber ist Wiese mit Baubestand gelegen. Mauer und Bewuchs bleiben unberücksichtigt. Aufgrund der fehlenden Messpunkte / Grenzsteine ist nicht verifizierbar, ob die Sandsteinmauer zum Grundstück gehört / die Grenze bildet. Der Bewuchs ist wirtschaftlich nicht nutzbar.

abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft der Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel vom 01.12.2021 sind derzeit keine Straßenausbaubeträge geplant.

## 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.

## 3 Ermittlung des Verkehrswerts

### 3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Verkehrsfläche genutzte Grundstück in 01819 Bahretal, Verkehrsfläche, Nentmannsdorf Flst. 358 i zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Nentmannsdorf-Niederseidewitz</i>	<i>63</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Nentmannsdorf</i>		<i>358 i</i>	<i>351 m<sup>2</sup></i>

### 3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
  - der Lage und
  - dem Entwicklungszustand gegliedert und
  - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - dem abgabenrechtlichen Zustand und
  - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

### 3.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für die Lage des Bewertungsobjektes ist wie folgt angegeben:

30,00 €/m<sup>2</sup>

Baureifes Land

Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Zone 62800676

Gemischte Baufläche

I-II Vollgeschoss

Richtwertgrundstück 1.000 m<sup>2</sup>

Stichtag 31.12.2020

#### Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus Verkehrsfläche und Grünfläche, es ist nicht bebaubar. Für Verkehrsflächen werden üblicher Weise 10 % - 20 % des Richtwertes für Bauland als angemessener Bodenwert empfohlen.

Für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Zone 62809409, Grünland wurde ein

Bodenrichtwert von 0,81 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Das Grundstück wird in 150 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche und 201 m<sup>2</sup> Grünland unterteilt. Der Bodenwert wird wie folgt angesetzt:

<b>Grundstücksteil</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Ansatz €/m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenwert €/m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche	150,00	3,00	450,00
Grünland	201,00	0,81	162,81
<b>Gesamt</b>	<b>351,00</b>		<b>612,81</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2021 insgesamt rund

**613,00 €.**

**Anmerkung:**

Bei dem Bewertungsgrundstück ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Grundstücksfläche um einen rückständigen Grunderwerb (Bereinigung von Eigentumsverhältnissen / Zuordnung von Grundstücks-/Verkehrsflächen) handelt. Derartige Grundstücke sind dem normalen Marktgeschehen entzogen. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücksmarkmale erscheint daher nicht geboten. Vielmehr ist nur von einem symbolischem Grundstückswert auszugehen.

### 3.4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **613,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Verkehrsfläche genutzte Grundstück in 01819 Bahretal, Verkehrsfläche, Nentmannsdorf Flst. 358 i

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Nentmannsdorf-Nieder-</i>	<i>63</i>	<i>1</i>
<i>seidewitz</i>		
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Nentmannsdorf</i>		<i>358 i</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 27.10.2021 mit rd.

**613,00 €**

**in Worten: sechshundertdreizehn 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.

Pirna, den 10. Dezember 2021

### **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.

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.

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [3] Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 4. Auflage 2002
- [4] Gerardy, Möckel, Troff Praxis der Grundstücksbewertung Grundwerk inkl. 68. Nachlieferung

### **4.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 25.0" (Stand Juni 2010) erstellt.

## **5 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Planungsrechtliche Auskunft
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Altlastenauskunft
- Anlage 7: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 150.000**

Seite 1 von 1

**Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 10.000**

Seite 1 von 1

**Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000**

Seite 1 von 1

**Anlage 4: Planungsrechtliche Auskunft**

Seite 1 von 1

**Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

Seite 1 von 1

**Anlage 6: Altlastenauskunft**

Seite 1 von 1