



# hsp immowert® Bodenwertanalyse

**Objekt:** Flurstücke 164, 165/1, 166, 167  
Schöner Weg 45 – 51  
77999 Weststadt





<b>Inhaltsverzeichnis</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>Auftragsdaten</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Aufgabenstellung und Herangehensweise</b>	<b>1</b>
<b>3.1</b>	<b>Makro- und Mikromarkt Weststadt</b>	<b>2</b>
3.1.1	Makrolage Weststadt	2
3.1.2	Mikrolage „Schöner Weg“	2
<b>3.2</b>	<b>Grundstücksdaten</b>	<b>3</b>
3.2.1	Zusammenstellung der Flurstücke	3
3.2.2	Überblick rechtliche Situation	3
3.2.3	Sonstige Gegebenheiten	3
3.2.4	Erläuterungen	4
3.2.5	Wesentliche Regelungen des Bebauungsplanes	4
3.2.6	Auszug aus der Baunutzungsverordnung	4
<b>4.1</b>	<b>Fiktive Planung</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Ermittlung der kostenrelevanten Flächen</b>	<b>6</b>
<b>4.3</b>	<b>Herstellbare Wohn- und Gewerbeflächen</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Baukostenkalkulation nach Kostengruppen gem. DIN 276</b>	<b>8</b>
<b>5.2</b>	<b>Prognose Abbruchkosten</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Prognose Projekterlöse nach dem Vergleichswertverfahren (Verkaufsfiktion)</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>erzielbare Verkaufspreise</b>	<b>10</b>
6.1.1	Grundstücksmarktbericht Weststadt	10
6.1.2	On-geo-Vergleichspreise	10
6.1.3	Immoscout – Auswertung für Verkaufspreise im gewerblichen Bereich	10
<b>6.2</b>	<b>Einzelaufstellung veräußerbarer Eigentumseinheiten</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose Projekterlöse nach dem Ertragswertverfahren</b>	<b>12</b>
<b>7.1</b>	<b>Ableitung der Marktdaten</b>	<b>12</b>
<b>7.2</b>	<b>Ertragswertermittlung</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Schlussfolgerungen für die Bodenwertanalyse</b>	<b>13</b>
<b>8.1</b>	<b>Bodenwert nach Bodenrichtwerten</b>	<b>13</b>
<b>8.2</b>	<b>Bodenwert in der Residualbetrachtung</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Kalkulationsvariante</b>	<b>14</b>
<b>9.1</b>	<b>Wohnhäuser mit Mischnutzung im einfachen Standard</b>	<b>14</b>
<b>9.2</b>	<b>Fazit</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Ergebnisableitung</b>	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>Abschließende Bemerkungen</b>	<b>15</b>

Anlagen



## 1. Auftragsdaten

Auftragsnummer 2015-023/024-H  
Auftraggeber Frau A. Schneider  
Herr W. Richter  
Ortstermin: 03. August 2015

Unterlagen, Fachliteratur und Auskünfte:

- Grundstücksmarktbericht Weststadt 2015
- Mietspiegel Weststadt 2012
- geoport – Lageinformationen (siehe Anlage 1)
- BKI 2014: Baukosten Gebäude
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Reuter: Zur praktikablen Verwendung des Residualverfahrens bei der Ermittlung von Verkehrswerten

Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Weststadt vom 06.08.2015 (für jedes Flurstück)
- Bebauungsplan „Obere Vorstadt“
- Bodenrichtwertkarte Weststadt 2013
- Auskunft aus dem Altlastenkataster betreffend Flurstück 167 (Landratsamt Weststadt) (Anlage 2)
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis (betreffend Flurstücke 166, 167)
- Grundbuchauszüge GB Nr. 1863 (Fl.stk. 166), GBNr. 3686 (Fl.stk. 167, 165/1), GB Nr. 23321, 23322 und andere
- Bauplan mit Berechnungen Schöner Weg 45
- Einsicht in die Planungsunterlagen des Architektur – Wettbewerbes (aber keine Aushändigung)
- kurzes Gespräch mit Herrn Müller, Vorstand der Baugenossenschaft Weststadt eG.

## 2. Aufgabenstellung und Herangehensweise

Herr Richter und Frau Schneider sind Eigentümer der Flurstücke 164, 165/1, 166, 167. Diese Flurstücke sind mit Gebäude älteren Baujahres bebaut. Aufgrund der Anordnung der Bauwerke (Haus 51 und 49 sind praktisch zusammengebaut) und der Lage der Flurstücke macht es Sinn, die Grundstücke gemeinsam zu bebauen. Derzeit finden Verhandlungen mit einem Bauträger statt.

Da es in Innenstadt – Lagen gewöhnlich nur zu wenigen Grundstückstransaktionen kommt, entsprechen die festgestellten Bodenrichtwerte oft nicht dem Marktgeschehen.

Für die anstehenden Verhandlungen mit dem Bauträger soll nun eine Aussage zu einem marktgerechten Bodenwert getroffen werden.

**Entsprechend der Aufgabenstellung wurde nur eine eingeschränkte Besichtigung vorgenommen. Das Betriebsgebäude und Haus Nr. 45 wurden nicht von innen besichtigt. Im Rahmen des Residualgutachtens wird von der Abbruchfiktion ausgegangen.**

### Herangehensweise

Für derartige Fragen bietet sich – wenn auch umstritten – das Residualverfahren als Wertermittlungsmethode an. Im Wesentlichen wird versucht zu kalkulieren, zu welchen Preisen man eine noch zu erstellende bauliche Anlage am Markt platzieren kann und welche Projektkosten (Planung, Bau) hiervon abzuziehen wäre. Der Rest (das Residuum) wäre dann der Anteil, der für den Grund- und Boden übrig bleiben würde.

In dieser Kalkulation werden keine Finanzierungskosten, Unternehmergewinne und



Wagniskosten eingepreist, denn diese Positionen sind höchst individuell und dürfen daher bei der Bemessung von Verkehrswerten keine Rolle spielen.

### **Grundsätzlich bleibt dabei folgendes festzuhalten:**

Das Ergebnis als den absoluten Verkehrswert zu bezeichnen, wäre verfehlt. Es geht vielmehr darum, aufzuzeigen, mit welchem Kostenaufwand welche Vergleichswerte auf diesem Gesamtgrundstück erstellt werden könnten und welcher Anteil hier dem Grund und Boden zukommen könnte. Diese Betrachtung zeigt auch auf, dass bereits kleine Veränderungen der Parameter große Auswirkungen auf das Endergebnis haben können. Außerdem spielt es eine Rolle, was letzten Endes auf dem Grundstück realisiert wird.

Daher ist diese Bewertung nur dazu geeignet, als Diskussionsgrundlage im Sinne fairer Verkaufsverhandlungen zu dienen.

**Hinweis:** Mit ► werden besonders wertrelevante Feststellungen hervorgehoben

## **3.1 Makro- und Mikromarkt Weststadt**

### **3.1.1 Makrolage Weststadt**

Einwohner: 45.287 (30.06.2015)  
durchschnittliches monatliches Nettoeinkommen: 4.280 €  
Arbeitsplatzangebot: sehr gut  
Arbeitslosenquote: 3,6% (Kreis BB)  
Arbeitslosengeld II: 4,1 % (Kreis BB)  
durchschnittliche Kaufkraft pro Einwohner: 24.7 TEUR  
Bonitätsindex: 97  
Verkehrsanbindung: sehr gut  
Infrastruktur: sehr gut  
Schulen: alle wesentlichen Bildungseinrichtungen sind vorhanden  
Naherholung und Freizeitangebote: sehr gut

**Fazit:** Weststadt zeichnete sich durch sehr gute Merkmale eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldes aus, was ebenso die Grundlage für einen stabilen und attraktiven Immobilienmarkt ist. Der **Nachfrageindex liegt mit 157** (BRD-Durchschnitt = 100) im Bereich „überdurchschnittliche Nachfrage“. Die Kaufkraft und Bonität der Bevölkerung kann sich ebenfalls positiv auf den Immobilienmarkt auswirken.

### **3.1.2 Mikrolage Schöner Weg**

Bevölkerung im Mikromarkt	1.342
Kaufkraft pro Einwohner	21.6 TEUR
Bonitätsindex:	102
Verkehrsanbindung:	gut, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
Infrastruktur	Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichbar
	Innenstadt Weststadt ist in wenigen Minuten zu erreichen
Attraktivität der Wohnlage	Hauptstraße, dahinter ruhigeres Wohngebiet
bauliche Vorgaben	im Erdgeschoß sind gewerbliche Räume vorgeschrieben, Wohnungen sind erst am dem 2. Vollgeschoß zulässig
ansonsten gelten die Ausführungen zum Makromarkt	

## **3.2 Grundstücksdaten**



### 3.2.1 Zusammenstellung der Flurstücke



Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.08.2015

<b>Flurstück 165/1</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch	Nr. 3686 lfd. Nr. 5
Eigentümer	W. Richter
Adresse	Heckenstr.
<b>Flurstück 164</b>	<b>115 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch	23321/23322 WEG
Eigentümer	Erbengem.
Adresse	Schneider/Maier
<b>Flurstück 166</b>	<b>573 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch	1863 lfd. 11
Eigentümer	A. Schneider
Adresse	Schöner Weg 49
<b>Flurstück 167</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch	Nr. 3686 lfd. Nr. 4
Eigentümer	W. Richter
Adresse:	Schöner Weg 51
	jeweils 77999 Weststadt

<b>Grundstücksfläche gesamt</b>	<b>988 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	--------------------------

### 3.2.2 Überblick rechtliche Situation

	Grundbuch Abt. II	im Bau- fenster	Baulasten	Bebauungs- plan	Altlasten
Flurstück 164	ja <sup>6)</sup>	ja	begünstigt	ja	nein
Flurstück 165/1	ja <sup>5)</sup>	nein	nein	ja <sup>1)</sup>	nein
Flurstück 166	gelöscht	ja	ja <sup>3)</sup> <sup>4)</sup>	ja	nein
Flurstück 167	ja <sup>5)</sup>	ja	ja <sup>3)</sup>	ja	<b>ja <sup>2)</sup></b>

### 3.2.3 Sonstige Gegebenheiten



Bei der Planung muss die Bushaltestelle vor dem Gebäude mit berücksichtigt werden.

Für Einzelhandelsgeschäfte sind ggfls. Kfz-Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

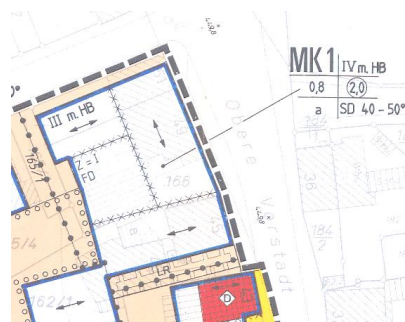


### 3.2.4 Erläuterungen

- zu 1.) Das Flurstück 165/1 liegt außerhalb der im Bebauungsplan eingezeichneten Baulinien und –grenzen.
- zu 2.) Das Grundstück „Schöner Weg 51“ wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster Weststadt unter der Flächennummer 4191 geführt und ist auf „B“ (belassen) bewertet. Es wurde eine Sanierung durchgeführt, aber laut Eintrag sind Restbelastungen zu erwarten, die im Falle einer Neubebauung relevant werden könnten. Der Auszug befindet sich in der Anlage dieses Gutachtens.
- zu 3.) Diese Baulasteintragung ist nur schwer zu entziffern („Sütterlin“). Dem Sinne nach geht es wohl um Regelungen im Zusammenhang mit einer Abortgrube aus dem Jahre 1928. Diese Vereinbarung dürfte keine Relevanz mehr haben.
- zu 4.) Abstandsbaulast zugunsten Grundstück Schöner Weg 45a: Diese Baulast dürfte im Hinblick auf das geplante gemeinsame Vorhaben keine Relevanz mehr haben. Diese Aussage gilt nur im Hinblick der geplanten gemeinsamen Bebauung.
- zu 5.) Nießbrauch für R. Richter \*06.09.1926. Laut Herrn Richter wird dieser Nießbrauch gelöscht.
- zu 6.) Vermerk „Testamentsvollstreckung“

### 3.2.5 Wesentliche Regelungen des Bebauungsplans „Schöner Weg“

Nutzung	MK Kerngebiet § 7 BauNVO <sup>1)</sup>
MK 1	
Tiefgarage	zulässig
Wohnungen	zulässig ab II. Vollgeschoss
GRZ	0,8
GFZ	2,0
Traufhöhe	bei IV mit HB : 10,5 m bei III mit HB : 7,0 m
weitere Festsetzungen	siehe Bebauungsplan in der Anlage



### 3.2.6 Baunutzungsverordnung § 7 Kerngebiete

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. **Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.**

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. **oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind** oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

#### 4.1 Fiktive Planung

Für die Bebauungsplanung wurde ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben und es liegen bereits Planungen vor. Diese wurde nicht ausgehändigt und bilden somit auch keine Grundlage für diese Residualbetrachtung.

Zur Residualbetrachtung wurde von einer stark vereinfachten, stilisierten Planung ausgegangen, die sich im Rahmen der Bebauungsvorschriften bewegt.

##### Folgende Vorstellungen liegen dieser Betrachtung zugrunde:

- Untergeschoss mit Tiefgarage (ca. 23 Plätze) und einer Bruttogrundfläche von 525,0 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss für eine oder mehrere gewerbliche Einheiten mit einer Bruttogrundfläche von ebenfalls 525,0 m<sup>2</sup>
- ab 1. OG Wohnbebauung in 4 stilisierten Baukörpern, dabei erhält der Baukörper zur Heckenstr. insgesamt 3 Vollgeschosse, die restlichen Baukörper erhalten 4 Vollgeschosse
- Auf Basis der Bruttogrundfläche in den Vollgeschossen wird unterstellt, dass damit zu 80% Wohnfläche hergestellt werden kann.
- Auf Basis der Bruttogrundfläche in den Dachgeschossen wird unterstellt, dass dort Wohnfläche in Höhe von 50% der Bruttogrundfläche des Dachgeschosses generiert werden kann.

##### Hinweis:

- bei dieser Betrachtung handelt es sich lediglich um eine grobe Analyse, welche Flächen in welcher Anordnung erstellt werden könnten und welche vermarktbaren Flächen sich daraus generieren lassen. Dabei wurde auf allgemein gängige Kennzahlen zurückgegriffen (BKI, NHK 2000). Eine konkrete architektonische Planung kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden. **Auch kann nicht geprüft werden, ob die unterstellte Planung baurechtlich auch so realisierbar wäre.**



##### Anordnung UG/Tiefgarage und Gewerbeeinheiten im 1. OG

orange – Baukörper für Gewerbeeinheiten und Tiefgarage. Der Baukörper wurde absichtlich etwas zurückgesetzt, um evtl. erforderliche Stellplätze für Kunden realisieren zu können. Über das Flurstück 165/1 könnte die Tiefgaragenzufahrt erfolgen.

Auf dem Dach wären für die Wohnungen im 1. OG Dachterrassen denkbar.

##### Anordnung ab 1. OG

rot – Baukörper 10 m x 15 m, 3 VG  
blau – Baukörper 10 m x 15 m, 4 VG  
gelb – 2 Baukörper mit je 10 m x 10 m und 4 VG

nur Skizze zur Verdeutlichung (nicht maßstäblich)



#### 4.2 Ermittlung der kostenrelevanten Flächen

Geschoss	Maße L	Maße B	BGF	Geschoßfläche für GFZ
Untergeschoss	20,0 m x	22,5 m	450,0 m <sup>2</sup>	525,0 m <sup>2</sup>
	7,5 m x	10,0 m	75,0 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	20,0 m x	22,5 m	450,0 m <sup>2</sup>	525,0 m <sup>2</sup>
	7,5 m x	10,0 m	75,0 m <sup>2</sup>	
1. Obergeschoss	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	500,0 m <sup>2</sup>
	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	
2. Obergeschoss	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	500,0 m <sup>2</sup>
	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	
3. Obergeschoss	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	350,0 m <sup>2</sup>
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	
<b>Geschossfläche</b>	<b>GFZ</b>	<b>1,90</b>		<b>1.875,0 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	500,0 m <sup>2</sup>
	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	
<b>BGF für Baukosten</b>				<b>2.900,0 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3 Herstellbare Wohn- und Gewerbeflächen

BGF/Geschoss x 0,8 = Wohnfläche, BGF/pro Geschoss x 0,70 = Gewerbefläche  
 BGF/Dachgeschoss x 0,5 = Wohnfläche

Geschoss	Maße L	Maße B	BGF	generierbare Wohnfläche	Gewerbefläche
Untergeschoss	20,0 m x	22,5 m	450,0 m <sup>2</sup>		
	7,5 m x	10,0 m	75,0 m <sup>2</sup>		
Erdgeschoss	20,0 m x	22,5 m	450,0 m <sup>2</sup>		367,5 m <sup>2</sup>
	7,5 m x	10,0 m	75,0 m <sup>2</sup>		
1. Obergeschoss	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	120,0 m <sup>2</sup>	
	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	120,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	80,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	80,0 m <sup>2</sup>	
2. Obergeschoss	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	120,0 m <sup>2</sup>	
	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	120,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	80,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	80,0 m <sup>2</sup>	
3. Obergeschoss	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	120,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	80,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	80,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	80,0 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	75,0 m <sup>2</sup>	
	15,0 m x	10,0 m	150,0 m <sup>2</sup>	75,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	50,0 m <sup>2</sup>	
	10,0 m x	10,0 m	100,0 m <sup>2</sup>	50,0 m <sup>2</sup>	
Wohn-/Gewerbeflächen	(ohne Balkon- und Terrassenflächen)			1.330,0 m <sup>2</sup>	367,5 m <sup>2</sup>





## 5.1 Baukostenkalkulation nach Kostengruppen gem. DIN 276

Grundlage: BKI 2014  
Wohnhäuser mit Mischnutzung  
zzgl. Tiefgarage (1) mittlerer Standard

<b>Ansatz für KG 300+400</b>		<b>1.100,00 € / m<sup>2</sup> BGF</b>	
Kostengruppe 100	wird residual ermittelt		
<b>Kostengruppe 200</b>			
Herrichten und erschließen	5%	300 + 400	174.000,00 €
Abbruchkosten <sup>1)</sup>			74.600,00 €
<b>Kostengruppe 300</b>			
Baukonstruktion	82%	300 + 400	
Kostenansatz	2.900 m <sup>2</sup> x	900,00 €	2.610.000,00 €
<b>Kostengruppe 400</b>			
technische Anlagen	18%	300 + 400	
	2.900 m <sup>2</sup> x	200,00 €	580.000,00 €
<b>Kostengruppe 500</b>			
Außenanlagen	5%	300 + 400	159.500,00 €
Kostengruppe 600	ohne Ansatz		
<b>Kostengruppe 700</b>			
Baunebenkosten (2)	20%		638.000,00 €
<b>Summe vorl. Baukosten</b>			<b>4.236.100,00 €</b>
<b>x Baukostenindex:</b>	<b>1,02</b>	<b>von 2014 auf</b>	
		<b>2015</b>	
<b>x Regionalfaktor Landkreis BB</b>	<b>1,057</b>		
<b>Summe Baukosten angepasst</b>			<b>4.567.108,85 €</b>
<b>gerundet</b>			<b>4.570.000,00 €</b>

### Hinweise:

(1) Tiefgaragen: Die Kostenansätze für Tiefgaragen liegen laut BKI 2014 deutlich unter dem Ansatz von 1.100 € pro m<sup>2</sup> BGF. Hier wurde jetzt keine spezielle Differenzierung vorgenommen.

(2) Baunebenkosten beinhalten Bauherrenaufgaben, Vorbereitung der Objektplanung, Architekten- und Ingenieurleistungen, Gutachten und Beratung, Finanzierungskosten, allgemeine und sonstige Baunebenkosten. Laut BKI 2014 bewegen sich die Baunebenkosten (ohne Finanzierungskosten und sonstige Baunebenkosten) zwischen 17% und 33% der Bauwerkskosten. Im Rahmen dieser Kalkulation wurden 20% Baunebenkosten angesetzt.

### Weitere durchschnittliche Kostenansätze für Kostengruppe 300 + 400 laut BKI 2014 (zur Orientierung)

Wohnhäuser mit bis zu 15%	830,00 €
Mischnutzung, einfacher Standard	(690 €/m <sup>2</sup> - 890 €/m <sup>2</sup> )
Wohnhäuser mit bis zu 15%	1.050,00 €
Mischnutzung, mittlerer Standard	(950 €/m <sup>2</sup> - 1.350 €/m <sup>2</sup> )
Wohnhäuser mit bis zu 15%	1.310,00 €
Mischnutzung, hoher Standard	(1.130 €/m <sup>2</sup> - 1.410 €/m <sup>2</sup> )
Wohnhäuser mit mehr als 15%	1.150,00 €
Mischnutzung	(1.015 €/m <sup>2</sup> - 1.365 €/m <sup>2</sup> )
Geschäftshäuser mit Wohnungen	1.020,00 €
	(800 €/m <sup>2</sup> - 1.150 €/m <sup>2</sup> )



## 5.2 Prognose Abbruchkosten

nach Baukosten 2008 (Schmitt, King, Dachhaus/Meister

**Bauteiltext:** Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz

**Ansatz 2008** **16,00 € pro m<sup>3</sup> umbauter Raum**  
Baukostenindex x 1,11 Baukostenindex 2008: 98,8  
(www.destatis.de) Baukostenindex 2014: 109,6  
Basisjahr: 2010  
umbasiert auf 2008: 1,12 (109,6/98,8)

Ansatz rund 17,76 €

### Umbauter Raum

Schöner Weg 45	1.007,73 m <sup>3</sup>	laut Plan
Schöner Weg 49	1.600,00 m <sup>3</sup>	grob geschätzt
Betriebsgebäude	900,00 m <sup>3</sup>	grob geschätzt, Unterkellerung angenommen
Schöner Weg 51	650,00 m <sup>3</sup>	grob geschätzt
Umbauter Raum gesamt	4.157,73 m <sup>3</sup>	
also rund	4.200,00 m <sup>3</sup>	
multipliziert mit 17,76 €		
Ergibt	74.592,00 €	Abbruchkosten
<b>Rund</b>	<b>74.600,00 €</b>	

**Hinweis:** Die Abbruchkosten wurden nur bis 2014 indiziert, weil die gesamten kalkulierten Baukosten dann nochmals von 2014 auf 2015 indiziert wurden.



## 6. Prognose Projekterlöse nach dem Vergleichswertverfahren (Verkaufsfiktion)

6.1. erzielbare Verkaufspreise	Spannen	Durchschnitt
<b>6.1.1 Grundstücksmarktbericht Weststadt 2015</b>		
Wohnungen Neubau		
45-65 m <sup>2</sup>	2.400 € – 4.580 €	3.010,00 €
66-85 m <sup>2</sup>	2.450 € – 3.540 €	2.905,00 €
<b>6.1.2 On-geo-Vergleichspreise</b>		
für Wohnungen mit ca. 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche, Neubau, sehr gutem Zustand und höherwertiger Ausstattung	3.103 € - 3.528 €	3.103,00 €
<b>6.1.3 Immoscout – Auswertung für Verkaufspreise im gewerblichen Bereich im PLZ – Gebiet 77999</b>		
- Einzelhandel	1.028 € - 4.400 €	2.207,00 €
Hinweis: Es liegen nur wenige Vergleichszahlen für gewerbliche Einzelhandelsimmobilien vor. Daher wurde ein möglicher Verkehrswert mit dem Rothertragswertfaktor 12 plausibilisiert. Daraus ergeben sich Verkaufspreise um die 2.000 € pro m <sup>2</sup> Gewerbefläche. Zur Ermittlung eines überschlägigen Ertragswertes mittels Rothertragsfaktor wurden die ebenfalls in der Immoscout-Auswertung durchschnittlichen Rotherträge angesetzt.		
<b>6.1.4 Fazit</b>		
Zur Analyse der möglichen Projekterlöse wurden Ansätze gewählt, die leicht über den angegebenen Durchschnitt liegen, aber im Marktgebiet schon erzielt wurden, also jeweils innerhalb der angegebenen Spannen liegen.		
Letzten Endes kommt es natürlich dann auch auf das realisierte Projekt an.		
Demgemäß wurden für die Wohnungen <b>3.200 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> , für die <b>Gewerbeeinheiten 2.000 € pro m<sup>2</sup> Gewerbefläche</b> , für die <b>Tiefgaragenstellplätze 18.000 €</b> pro Platz im Erstverkauf und für die <b>Außenstellplätze 6.500 €</b> pro Stellplatz im Erstverkauf angesetzt.		



## 6.2 Einzelaufstellung veräußerbarer Eigentumseinheiten

Mögliche Aufteilung			
Gewerbefläche 1*)	200,0 m <sup>2</sup>	2.000,00 €	400.000,00 €
Gewerbefläche 2*)	167,5 m <sup>2</sup>	2.000,00 €	335.000,00 €
*) in Anlehnung an Ertragswert <sup>2)</sup>			
Wohnung 1.1.1	70,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	224.000,00 €
Wohnung 1.1.2	50,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	160.000,00 €
Wohnung 1.2.3	70,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	224.000,00 €
Wohnung 1.2.4	50,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	160.000,00 €
Wohnung 1.3.5	70,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	224.000,00 €
Wohnung 1.3.6	50,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	160.000,00 €
Wohnung 1.4.7	75,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	240.000,00 €
Fortsetzung S. 11			
Wohnung 2.1.8	70,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	224.000,00 €
Wohnung 2.1.9	50,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	160.000,00 €
Wohnung 2.2.10	70,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	224.000,00 €
Wohnung 2.2.11	50,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	160.000,00 €
Wohnung 2.3.12	75,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	240.000,00 €
2 x 100m <sup>2</sup> Baukörper			
Wohnung 3.1.13	70,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	224.000,00 €
Wohnung 3.1.14	45,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	144.000,00 €
Wohnung 3.1.15	45,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	144.000,00 €
Wohnung 3.2.16	70,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	224.000,00 €
Wohnung 3.2.17	45,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	144.000,00 €
Wohnung 3.2.18	45,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	144.000,00 €
Wohnung 3.3.19	70,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	224.000,00 €
Wohnung 3.3.20	45,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	144.000,00 €
Wohnung 3.3.21	45,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	144.000,00 €
Wohnung 3.4.22	50,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	160.000,00 €
Wohnung 3.4.23	50,0 m <sup>2</sup>	3.200,00 €	160.000,00 €
zzgl. 23 TG Plätze <sup>1)</sup>	zu	18.000,00 €	414.000,00 €
Zwischensumme			
Wohnfläche gesamt	1.330,0 m <sup>2</sup>		4.256.000,00 €
Gewerbeflächen gesamt	367,5 m <sup>2</sup>		735.000,00 €
Außenstellplätze <sup>1)</sup>	7 zu	6.500,00 €	45.500,00 €
<b>Verkaufserlöse gesamt</b>			<b>5.450.500,00 €</b>

1) Erstverkauf im Mittel laut Grundstücksmarktbericht Weststadt 2015

2) Ertragswert der Gewerbeeinheiten:

Zur überschlägigen Bestimmung eines Verkehrswertes kann ein sog. Ertragswertfaktor herangezogen werden. Damit wird der Jahresrohertrag einer Gewerbeimmobilie multipliziert. Üblich ist der Faktor 12:

Gewerbeimmobilie 1:  $200 \text{ m}^2 \times 14 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} \times \text{Faktor } 12 = 403.200 \text{ €}$ , gerundet auf 400.000 €

Gewerbeimmobilie 2:  $167,5 \text{ m}^2 \times 14 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} \times \text{Faktor } 12 = 337.680 \text{ €}$ ; gerundet auf 335.000 €



## 7. Prognose Projekterlöse nach dem Ertragswertverfahren

### 7.1 Ableitung der Marktdaten

On-geo-Vergleichsmieten

• Wohnung ca. 70m <sup>2</sup> höherwertig, sehr guter Zustand	9,92 €	7,47 € - 13,68 €
• Pachten Einzelhandel		
• zwischen 100 – 200 m <sup>2</sup>	13,39 €	8,10 € - 19,44 €
• zwischen 200 – 500 m <sup>2</sup>	14,14 €	8,29 € - 20,00 €

Da die Gewerbefläche mit insgesamt 367 m<sup>2</sup> kalkuliert ist und die Aufteilung willkürlich erfolgt ist, wird die Gewerbemiete durchgängig mit dem Durchschnittswert in der Größenklasse 200 – 500 m<sup>2</sup> angesetzt.

Bei Wohnraum wird man erfahrungsgemäß die Mieten am oberen Ende der Spanne erzielen können.

Die Daten des Mietspiegels Weststadt wurden hier nicht verwendet, da die dort ausgewiesenen Mieten schon etwas älter sind (2012). Doch auch da lag man in der Spitze bei Neubauten schon bei 10,00 – 11,30 €. Die Mietpreisbremse ist bei Neubauten noch nicht relevant.

### 7.2 Ertragswertermittlung

Mögliche Aufteilung

Gewerbefläche 1	200,0 m <sup>2</sup>	14,00 €	33.600,00 €
Gewerbefläche 2	167,5 m <sup>2</sup>	14,00 €	28.140,00 €
Wohnung 1.1.1	70,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	10.080,00 €
Wohnung 1.1.2	50,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	7.800,00 €
Wohnung 1.2.3	70,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	10.080,00 €
Wohnung 1.2.4	50,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	7.800,00 €
Wohnung 1.3.5	70,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	10.080,00 €
Wohnung 1.3.6	50,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	7.800,00 €
Wohnung 1.4.7	75,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	10.800,00 €
Zwischensumme			
Wohnung 2.1.8	70,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	10.080,00 €
Wohnung 2.1.9	50,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	7.800,00 €
Wohnung 2.2.10	70,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	10.080,00 €
Wohnung 2.2.11	50,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	7.800,00 €
Wohnung 2.3.12	75,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	10.800,00 €
2 x 100m <sup>2</sup> Baukörper			
Wohnung 3.1.13	70,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	10.080,00 €
Wohnung 3.1.14	45,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	6.480,00 €
Wohnung 3.1.15	45,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	6.480,00 €
Wohnung 3.2.16	70,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	10.080,00 €
Wohnung 3.2.17	45,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	6.480,00 €
Wohnung 3.2.18	45,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	6.480,00 €
Wohnung 3.3.19	70,0 m <sup>2</sup>	12,00 €	10.080,00 €
Wohnung 3.3.20	45,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	6.480,00 €
Wohnung 3.3.21	45,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	6.480,00 €
Wohnung 3.4.22	50,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	7.800,00 €
Wohnung 3.4.23	50,0 m <sup>2</sup>	13,00 €	7.800,00 €
zzgl. 23 TG Plätze	zu	75,00 €	20.700,00 €
Außenstellplätze ohne Ansatz			0,00 €



## Zwischensumme

Rohertag gewerblich	61.740,00 €
Rohertag wohnen	195.720,00 €

## Rohertag gesamt

**278.160,00 €**

Bewirtschaftungskosten	20%	- 55.632,00 €
Reinertrag		222.528,00 €

Liegenschaftszinssatz Wohnen <sup>1)</sup>	3,5%
Liegenschaftszinssatz Gewerbe <sup>2)</sup>	6,0%
Liegenschaftszinssatz gewichtet <sup>3)</sup> (nach Anteil am Rohertag)	rund 3,95%
Vervielfältiger aus 3,95% und 80 Jahren RND	24,18

Ertragswert	5.380.727,04 €
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>5.380.000,00 €</b>

<sup>1)</sup> Gemäß Grundstücksmarktbericht Weststadt 2015

<sup>2)</sup> Gemäß Grundstücksmarktbericht Weststadt 2015 und übliche Einschätzungen der Fachliteratur.

<sup>3)</sup> Miete für TG-Plätze wurde den Wohnraummieten zugerechnet (für Gewichtung Liegenschaftszinssatz)

## 8. Schlussfolgerungen für die Bodenwertanalyse

### 8.1 Bodenwert nach Bodenrichtwerten

Grundstücksfläche	988 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	550,00 €
bei einer wertrelevanten GFZ <sup>1)</sup> von	2,40
Geschoßfläche für GFZ	1.875 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche für W-GFZ (zusätzlich 75% aus 500m <sup>2</sup> )	375 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche für W-GFZ	2.250 m <sup>2</sup>
ergibt eine WGFZ von	2,28
Umrechnungsfaktor nach WertR Anlage 11	0,98
<b>ergibt einen Bodenwert in Höhe von</b>	<b>532.532,00 €</b>

#### 1) Erläuterung zur wertrelevanten Geschoßfläche

##### Bodenrichtwertlinie § 6 (6)

(6) Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mizurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist – **die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses**, – die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüberliegenden Vollgeschosses **zu berechnen**.



## 8.2 Bodenwert in der Residualbetrachtung

### 8.2.1 nach Vergleichswerten

kalkulierte Projekterlöse	5.450.500,00 €	
kalkulierte Baukosten	4.570.000,00 €	
ohne Finanzierungskosten und Objektgewinn		
Residuum	880.500,00 €	
ergibt pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	890,00 €	gerundet

### 8.2.2 nach Ertragswerten

Projekterlöse nach Ertragswerten	5.380.000,00 €	
kalkulierte Baukosten	4.570.000,00 €	
ohne Finanzierungskosten und Objektgewinn		
Residuum	810.000,00 €	
ergibt pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	820,00 €	gerundet

## 9. Kalkulationsvariante

In dieser Wohngegend – in Auswertungen als „Statusorientiertes Arbeitermilieu“ beschrieben, wird eher der kostengünstige Wohnungsbau für die Zielgruppe angemessen sein. Demgemäß folgt hier noch eine Betrachtung mit einer Bebauung im einfachen Standard (gemäß BKI-Einstufung).

### 9.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung im einfachen Standard

Baukosten auf Basis **2.900 m<sup>2</sup> BGF**

Kostengruppe 100	residual	
Kostengruppe 200 (2,5% aus 300/400)	15,75 €	45.675,00 €
Abbruchkosten		74.600,00 €
<b>Kostengruppe 300</b>	<b>670,00 €</b>	<b>1.943.000,00 €</b>
<b>Kostengruppe 400</b>	<b>160,00 €</b>	<b>464.000,00 €</b>
Kostengruppe 500 (5,0% aus 300/400)	41,50 €	120.350,00 €
Kostengruppe 600		
Kostengruppe 700 (20% aus 300/400)	126,00 €	365.400,00 €
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>3.013.025,00 €</b>
x Baukostenindex	1,020	
x Regionalfaktor	1,057	
Summe Baukosten		3.248.462,77 €
<b>gerundet</b>		<b>3.250.000,00 €</b>
Erlöse		
Wohneinheiten – einfach -> 1.330,00 m <sup>2</sup>	2.700,00 €	3.591.000,00 €
Gewerbeeinheiten – einfach > 367,00 m <sup>2</sup>	1.500,00 €	550.500,00 €
23 Tiefgaragenplätze	10.000,00 €	230.000,00 €
7 Außenstellplätze	5.000,00 €	35.000,00 €
<b>Erlöse im kostengünstigen Bereich</b>		<b>4.406.500,00 €</b>
<b>gerundet</b>		<b>4.400.000,00 €</b>
<b>Residuum</b>		<b>1.150.000,00 €</b>
<b>ergibt pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>	<b>rund</b>	<b>1.164,00 €</b>



## 9.2 Fazit

Wie bereits ausgeführt, wird das Residualverfahren kritisiert, da man damit praktisch jedes gewünschte Ergebnis durch Modifizierung der entsprechenden Parameter darstellen kann – sowohl nach oben als auch nach unten.

Daher wurde in dieser Betrachtung versucht, durch realistische Kostenansätze und eine marktnahe Vergleichs- und Ertragswertermittlung ein realistisches Residuum zu ermitteln. Gleichwohl – und auch das hat diese Betrachtung gezeigt, ist das Residuum auch davon abhängig, was letzten Endes auf dem Grundstück realisiert wird.

Das ermittelte Residuum enthält keinen Unternehmergewinn, keine Finanzierungskosten und keine besonderen Wagniskosten, da diese Elemente von den individuellen Verhältnissen der Beteiligten abhängen und somit normalerweise nicht verkehrswertbestimmend sein können.

Dennoch muss einem Investor oder Bauträger zugestanden werden, einen Gewinn erzielen zu wollen und zu können. Gleichfalls müssen aus Investorensicht Risiken eingepreist und berücksichtigt werden: Kostenrisiko, Vermarktungsrisiko, Marktänderungsrisiko, Planungsrisiko, Unvorhergesehenes (siehe Altlasten), um nur einiges zu nennen.

Daher werden in der Ergebnisübersicht nur Orientierungswerte und Spannen angegeben.

## 10. Ergebnisableitung

aktueller Bodenrichtwert: (31.12.2014)	550,00 € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	WGFZ: 2,4
vertretbarer Bodenwert aus Sicht des Gutachtenverfassers	800,00 € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	bei voller Risikoübernahme bei evtl. Altlastensanierung durch den Käufer
vertretbarer Bodenwert bei Verkaufsfiktion	ca. 900,00 € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	ggfls. mit Risikoteilung bei evtl. Altlastensanierung zwischen Käufer und Verkäufer.
Bodenwert bei kostengünstigem Baukonzept	ca. 1.150,00 € pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	dieser Wert dürfte für einen Bauträger oder Investor uninteressant sein.

**Ich schätze den lastenfreien Bodenwert der Flurstücke 164, 165/1, 166, 167 auf rund 800,00 € (in Worten: Achthundert Euro) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zum Stichtag 03.08.2015, wenn diese Flurstücke im Rahmen eines Gesamtkonzepts bebaut werden können.**

## 11. Abschließende Bemerkungen

Diese Residualbetrachtung stellt keinen Verkehrswert dar. Dieses Gutachten hinterfragt lediglich die aktuellen Bodenrichtwerte und gibt der Verkäuferseite Anhaltspunkte für den Eintritt in die Verkaufsverhandlungen. Grundlage hierfür waren mögliche Überlegungen und Kalkulationen seitens eines Investors.

Es wurden nur die Unterlagen eingeholt, die im Gutachten erwähnt wurden.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich des Baugrundes, entsorgungsrelevante Sachverhalte in der alten Bausubstanz und Altlastenuntersuchungen vorgenommen. Das ehemalige Betriebsgebäude wurde nicht besichtigt.





Es wurden keinerlei Anfragen vorgenommen zur Baugenehmigung oder sonstigen planungsrechtlichen Gegebenheiten. Diese sind von einem Investor nochmals ausführlich zu prüfen.

Es wurde auch nicht geprüft, ob die angenommene Planung genehmigt werden könnte und wie sich die Planung konkret darstellen könnte. Es wurde auch nicht geprüft, inwieweit Grenzabstände oder sonstige nachbarschaftliche Vereinbarungen zu beachten gewesen wären. Insbesondere wurde auch nicht geprüft, ob auf dem Flurstück 165/1 eine Abfahrt zur Tiefgarage erstellt werden dürfte.

Prüfungen von Vorgaben in Bezug auf die vor dem Haus befindliche Bushaltestelle wurden nicht vorgenommen.

Es kann keine Aussage gemacht werden, inwieweit hinsichtlich der Altlastenverdachtsfläche eine Entsorgungsrelevanz besteht und wenn ja, in welchem Kostenbereich sich eine weitere Entsorgung bewegen würde. Diese Untersuchungen können nur von Spezialisten vorgenommen werden.

Es wurde davon ausgegangen, dass der vorliegende Bebauungsplan weiterhin gültig ist. Es ist durchaus möglich, dass durch eine noch effizientere Planung und Anordnung von Wohn- und Teileigentumsanteilen eine noch bessere Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Aber auch dies ist von den entsprechenden Spezialisten zu leisten. Hier im Gutachten wurde nur mit überschlägigen, allgemein üblichen Kennziffern gearbeitet, z. B. Wohnfläche pro BGF.

Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck – „Einschätzung von Kaufangeboten von Investoren“ verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte ist nur nach Genehmigung durch Holz, Schäfer & Partner zulässig.

#### **Interessenskonflikte**

Der Gutachtenverfasser ist mit den beteiligten Personen weder verwandt, verschwägert, befreundet oder sonst wie bekannt. Es werden in Verbindung mit dem Grundstück keine persönlichen Interessen verfolgt. Es bestanden im Vorfeld keine Kontakte zu möglichen beteiligten Firmen, insbesondere nicht zur Baugenossenschaft Weststadt eG. Es wurden lediglich die Pläne eingesehen. Eine Aushändigung von Kopien o.ä. erfolgte nicht.

Es besteht somit seitens Herrn Holz und Fa. Holz, Schäfer & Partner kein Interesse am Ausfall des Gutachtens.

#### **Insider-Informationen**

Es liegen keinerlei Insider-Informationen vor.

Wolfschlugen, 10.09.2015



#### **Anlagen**

- Anlage (1) geoport – Lageinformationen
- Anlage (2) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage (3) Auszug aus den Baulastenverzeichnissen
- Anlage (4) Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage (5) Bebauungsplan