



Dr. Herbert Sattler

Grundstückswertermittlung

**Ermittlung der Ausgleichsbeträge
für Grundstücke in
Sanierungsgebieten**

„Marktkonform, rechtssicher, rationell und transparent.“

Stand: 15.08.2017

Dr.Sattler@Sattler-online.de

www.Dr-Sattler.de



- Inhaltsverzeichnis / Agenda / Überblick
- **marktkonform** heißt: Analyse des regionalen Grundstücksmarktes, Mitwirkung der Kenner des Marktes, Analyse der regionalen Kaufpreise
- **rechtssicher** heißt: Wertermittlung auf der Grundlage des BauGB, der ImmoWertV und der aktuellen Rechtsprechung unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes,
- **rationell** heißt: Nutzung der Möglichkeiten der webbasierten Wertermittlung,
- **transparent** heißt: Ergebnisse der Wertermittlung sind auch nach Jahren nachvollziehbar, sachbezogene Kommunikation mit den Auftraggebern und den Grundstückseigentümern.

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten

- **Im II. Kapitel des BauGB** – §§ 136 – 191 BauGB
- **Erster Teil**, Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
§§ 136 – 164 BauGB
- Auch für Wertermittlungen in Sanierungsgebieten gelten die grundsätzlichen Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV.
- Bei Wertermittlungen zu Einzelgrundstücken ist es zwingend, die Regelungen des II. Kapitels des BauGB in Verbindung mit **der ImmoWertV** anzuwenden.
- **Anspruch auf Wertermittlungen, die konsequent den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV folgen, hat jeder Grundstückseigentümer.**

Pflicht der Gemeinde zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen

- Nach dem **BauGB** ist jede Gemeinde, in der die Durchführung der Sanierung nach dem **vollständigen Verfahren** beschlossen wurde, **gesetzlich zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen von den Grundstückseigentümern verpflichtet**. (kein Ermessensspielraum)
- Erhebt die Gemeinde **keine** Ausgleichsbeträge muss Sie damit rechnen, dass sie einen Teil der Fördermittel zu Lasten des Gemeindehaushaltes an die Fördermittelgeber zurückzahlen muss. (Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung – VwVStBauE vom 20. August 2009; Städtebau-Förderungsrichtlinien des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (StBauFR) vom 9. Juli 2009)
- **Kein Grundstückseigentümer ist von der Pflicht der Entrichtung des Ausgleichsbetrages ausgenommen.**

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung – Beseitigung städtebaulicher Missstände (BauGB § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.
3. Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, **sind insbesondere zu berücksichtigen:**
 - **die Wohn- und Arbeitsverhältnisse**
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,

Ermittlung der **sanierungsbedingten** **Bodenwerterhöhung – Beseitigung** **städtebaulicher Missstände** (BauGB § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)

- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung;
- **die Funktionsfähigkeit des Gebiets** in Bezug auf
- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Ermittlung der **sanierungsbedingten** **Bodenwerterhöhung – Beseitigung** **städtebaulicher Missstände** (BauGB § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)

4. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. **Sie sollen dazu beitragen, dass**
 1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
 2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
 3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
 4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Ermittlung der **sanierungsbedingten** **Bodenwerterhöhung**

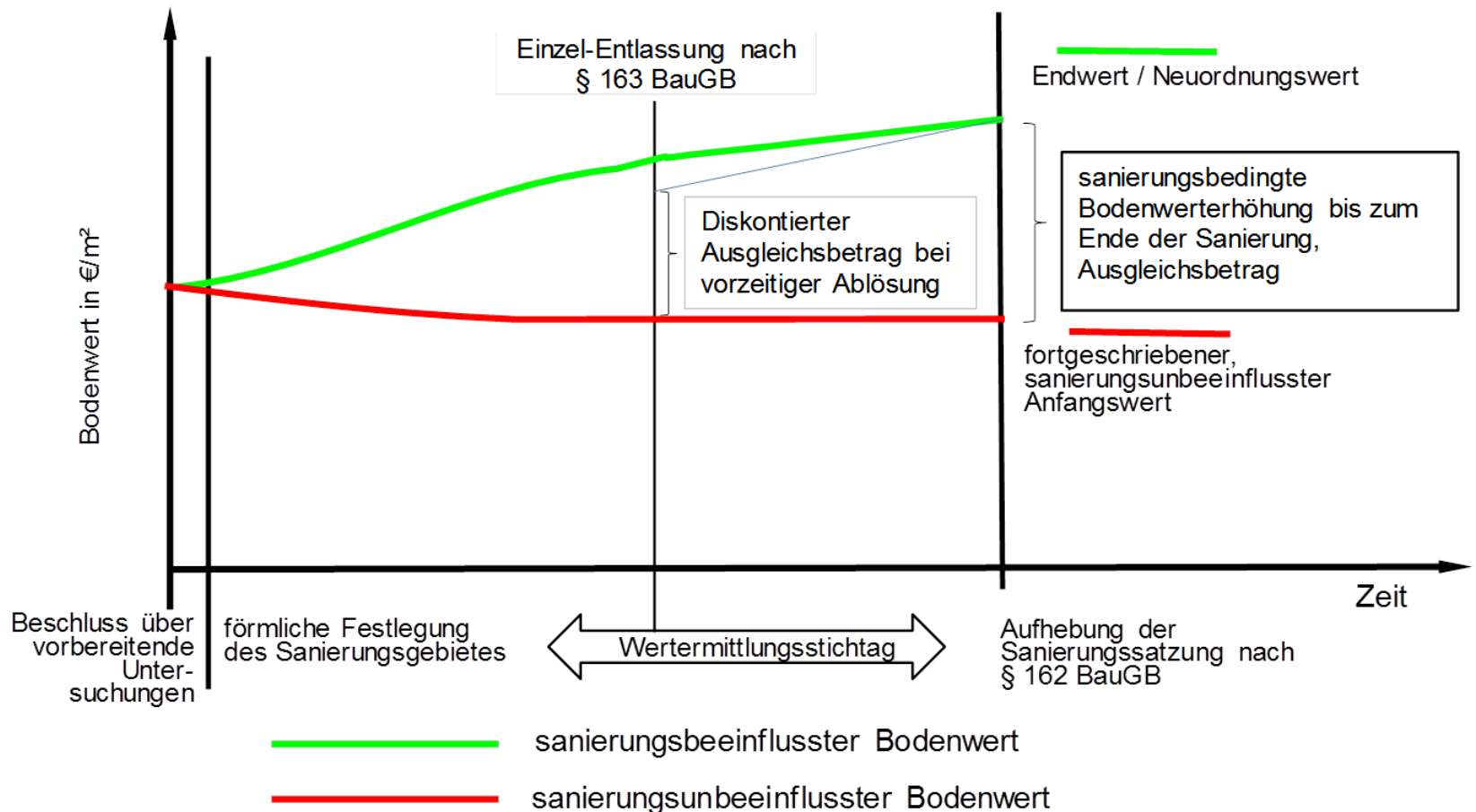
- Wird der sanierungsbedingte Bodenwertzuwachs noch während der Sanierung ermittelt, handelt es sich immer um eine **prognostische Einschätzung**.
- Die Einschätzung zur Zustandsveränderung wird durch eine zeitweilige **Arbeitsgruppe** nach der Delphi-Methode getroffen.
- Die Delphi-Methode ist eine anerkannte, systematische, mehrstufige Schätzmethode, die dazu dient, Ereignisse und Trends möglichst gut einschätzen zu können.
- **Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist abhängig von dem Umfang der Zustandsänderung und der Höhe des sanierungsunbeeinflussten Anfangswertes.**

Entwicklung Anfangs- und Endwerte

Auseinanderfallen des Qualitätsfestschreibungszeitpunktes und des Wertermittlungsstichtages

Qualitätsfestschreibungszeitpunkt, Anfangszustand

Qualitätsfestschreibungszeitpunkt, Endzustand



2. Grundsätze

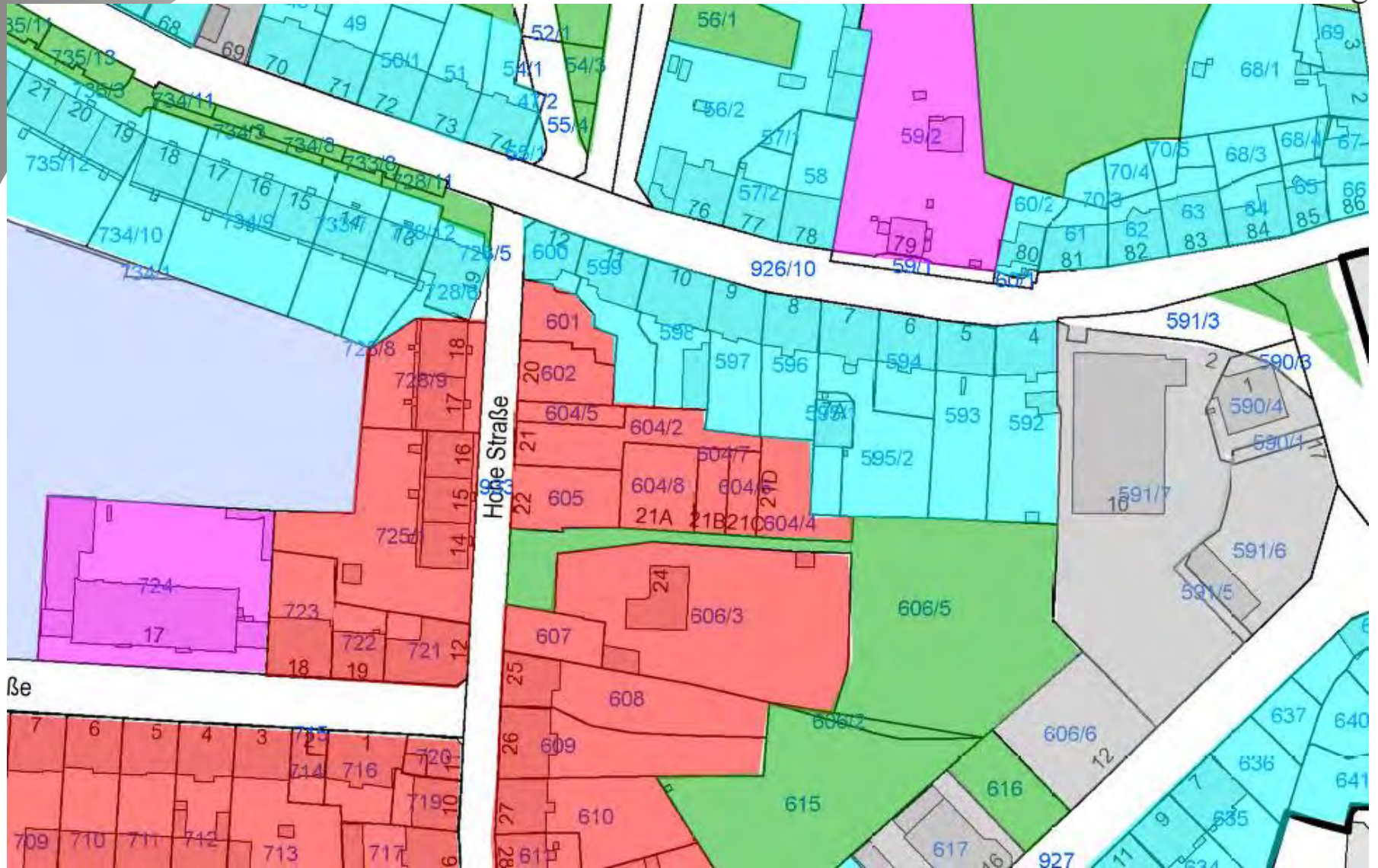
- Das BauGB, die ImmoWertV und die Bodenrichtwertrichtlinie 2011 legen die Regeln für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge fest.
- **Jede Wertermittlung ist bedingungslos den Gesetzmäßigkeiten des regionalen Marktes unterworfen. Sie richtet sich grundsätzlich nicht nach den Wünschen der einen oder anderen Partei.**
- Das „Grundgesetz für die Verkehrswertermittlung“, der § 194 des BauGB gilt auch für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten.

- **Bodenrichtwerte sind keine Grundstückswerte**
- **Zustandsbedingte Bodenwerterhöhung.**

Diese wird unmittelbar für jedes Grundstück in der gleichen Zone wirksam.
- **Planungsrechtlich bedingte Bodenwerterhöhung**

Sanierungsbebauungsplan, §34 BauGB, planungsrechtliche Entscheidungspraxis der Gemeinde, Zumutbarkeit prüfen.
- **Die vorhandene Bebauung bleibt unberücksichtigt.**

Grundsatzregelung nach §16 Abs.1 der ImmoWertV, §196 Abs.1 BauGB, Ziffer 7 Abs.3 BRW-RL und §28 Abs.3 der WertV.
- Die **Werterhöhung am Gebäude**, verbleibt bei dem **Eigentümer**. (durch Sanierungsmaßnahmen oder durch die Marktentwicklung)



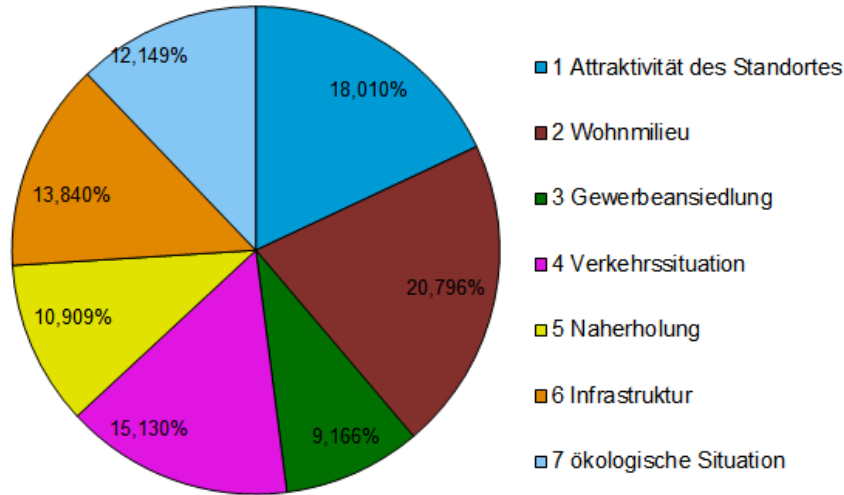
Wertermittlungsergebnisse



Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung GFZ	Wertermittlungsstichtag:	
			Zonenanfangswert Qualitätsstichtag 15.11.1990	Zonenendwert Qualitätsstichtag 31.12.2018
			Richtwertgrundstücksgröße: 600 m ²	
1	rot	Jahnstraße / Hohe Straße MI	66,00 €/m ² GFZ: 1,6	73,00 €/m ² GFZ: 1,6
2	türkis	Heilige-Grab-Straße / Pontestraße MI	64,00 €/m ² GFZ: 1,6	71,00 €/m ² GFZ: 1,6
3	hellgrün	Grünflächen GR	7,00 €/m ² GFZ: -	8,00 €/m ² GFZ: -
4	violett	Gemeinbedarfsfläche G	20,00 €/m ² GFZ: -	22,00 €/m ² GFZ: -
5	hellblau	Flächen für Sport- und Spielanlagen So	15,00 €/m ² GFZ: -	17,00 €/m ² GFZ: -
6	grau	Gewerbliche Bauflächen GE	40,00 €/m ² GFZ: -	44,00 €/m ² GFZ: -
7	weiss	Verkehrsfläche VS	hierfür erfolgt keine Wertfestsetzung	
			-	-

Wichtungsfaktoren

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien für Bauland



Wertzone

Wertzone	Zone 1		Jahnstraße / Hohe Straße					Sanierungsgebiet „Innenstadt-Nord“										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Ergebnis	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	GA Nr.:	
Wichtung in %																		
1 Attraktivität des Standortes	18,0	18,8	26,7	10,3	22,7	20,5	9,6	12,0	22,9	27,3	18,8	16,7	15,6	15,4	18,0	15,1	14,8	21,2
2 Wohnmilieu	20,8	25,0	26,7	10,3	22,7	20,5	15,4	16,0	22,9	45,5	18,8	20,0	15,6	15,4	18,0	18,9	14,8	27,3
3 Gewerbeansiedlung	9,2	6,3	16,7	10,3	13,6	2,6	15,4	4,0	2,9	0,0	6,3	16,7	13,3	7,7	6,0	7,5	11,5	15,2
4 Verkehrssituation	15,1	15,6	13,3	24,1	13,6	12,8	15,4	8,0	8,6	13,6	8,3	16,7	15,6	38,5	16,0	13,2	14,8	9,1
5 Naherholung	10,9	9,4	3,3	10,3	4,5	7,7	15,4	20,0	20,0	4,5	16,7	10,0	11,1	7,7	10,0	17,0	14,8	3,0
6 Infrastruktur	13,8	12,5	6,7	10,3	13,6	15,4	15,4	20,0	17,1	4,5	14,6	16,7	15,6	7,7	16,0	13,2	14,8	21,2
7 ökologische Situation	12,1	12,5	6,7	24,1	9,1	20,5	13,5	20,0	5,7	4,5	16,7	3,3	13,3	7,7	16,0	15,1	14,8	3,0
Summe der Wichtungsfaktoren	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Für 7 Zustandsgruppen in den 2 Baulandzonen wurden durch 17 Arbeitsgruppenmitglieder 238 Entscheidungen getroffen !

Zielbaum nach dem Brandenburger Modell - Ausschnitt

siehe auch

Sächsisches Oberverwaltungsgericht, 17.06.2004, 1 B 854/02

Ermittlung der Zustandsunterschiede

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung						
Marktwirksamkeit nach Einschätzung der AG Ausgleichsbeträge						
Sanierungsgebiet:	Innenstadt-Nord Görlitz		Zone 1	Jahnstraße / Hohe Straße		
Kennzeichnung des Zustandes :	Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot	15.11.1990		Bewertungs- zahl für Zu- standsunter- schiede
Spalten Nr.	1	2	3	4	5	
Wertstufung	100	125	150	175	200	
Zustandsverbesserung auf [%]						129,167
2 Wohnmilieu						
2.1 gesunde Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	75,000
2.2 Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	75,000
2.3 Parkplatzangebot in Wohnsnähe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	0,000
mittlere Zustandsverbesserung						50,000
Zustandsverbesserung auf [%]						150,000
3 Handel und Gewerbe						
3.1 Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot für Handwerker und Kleinunternehmer und weitere Standortangebote	25,000
3.2 Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten	0,000
3.3 Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen	Anlieferverkehr über Tiefstraßen	0,000
3.4 Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	25,000

Für 2 Baulandzonen des Sanierungsgebietes und 60 Zustandsmerkmale wurden durch 17 Arbeitsgruppenmitglieder 2040 Entscheidungen getroffen !

5. Voraussichtlich zu erhebender Ausgleichsbetrag

Einschätzung zur möglichen Höhe des grundstücksbezogenen Ausgleichsbetrages unter Berücksichtigung vorfristiger Ablösung "Innenstadt Nord"							
Gesamtfläche nach der Flurstücksliste davon ausgleichsbetragspflichtig		200.000 m ² 167.591 m ²		Größe, Vorfrist- und Verkehrswert- abschlag	mögliche Höhe des Ausgleichs- betrages €	mögliche Höhe des Ausgleichs- betrages €/m ²	
Zone	ausgleichs- pflichtige Fläche m ²	Bodenwertzuwachs €/m ² €					
1	Jahnstraße / Hohe Straße	30.486	7,00	213.402	0,85	181.392	5,95
2	Heilige-Grab-Straße / Pontestraße	47.687	7,00	333.809	0,85	283.738	5,95
3	Grünflächen	41.116	1,00	41.116	0,85	34.949	0,85
4	Gemeinbedarfsfläche	5.169	2,00	10.338	0,85	8.787	1,70
5	Flächen für Sport- und Spielanlagen	27.059	2,00	54.118	0,85	46.000	1,70
6	Gewerbliche Bauflächen	20.093	4,00	80.370	0,85	68.315	3,40
ausgleichsbetragspflichtige Fläche		171.610	4,27	733.153		623.180	3,63
7	Verkehrsfläche	32.409	hierfür erfolgt keine Wertfestsetzung				
<p>durchschnittlicher Erschließungsbetrag 6,47€/m² und 13,64 €/m²</p> <p>Höhe des Abzinsungssatzes 5,00%</p>							

Plausibilitätsprüfung - 1

Land :	Sachsen		
Ort:	02826 Görlitz		
Sanierungsgebiet:	Sanierungsgebiet „Innenstadt-Nord“		
Größe des Sanierungsgebietes		200.000	m ²
ausgleichsbetragspflichtige Fläche		171.610	m ²
Einwohner		55.000	
Sanierungszeitraum	von	16.07.1992	bis 31.12.2018
im Rahmen der Städtebauförderung zuwendungsfähige und sanierungsrelevante Kosten (Bund, Stadt, Land)		12.873.976	€
		64,37	€/m ²
darunter Kosten, die auf die Gemeinde entfallen		3.893.658	€
		19,47	€/m ²
darunter: eingesetzter und geplanter Sanierungsaufwand (B5 / B6)		2.706.465	€
<i>(B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen)</i>		15,77	€/m ²
<i>(B 6: öffentliche Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche)</i>			
Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge	ca.	623.000	€
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem geplanten Sanierungsaufwand insgesamt		4,84	%
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Kosten, die auf die Gemeinde entfallen		16,00	%
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Kosten für die Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, öffentliche Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche		23,02	%
überschläglich ermittelte sanierungsbedingte zonale Bodenwerterhöhung		4,27	€/m ²
überschläglich ermittelter durchschnittlicher Wertzuwachs		11,11	%
Entscheidungsbereich der Gemeinde nach § 154 2a des BauGB		7,89	€/m ²

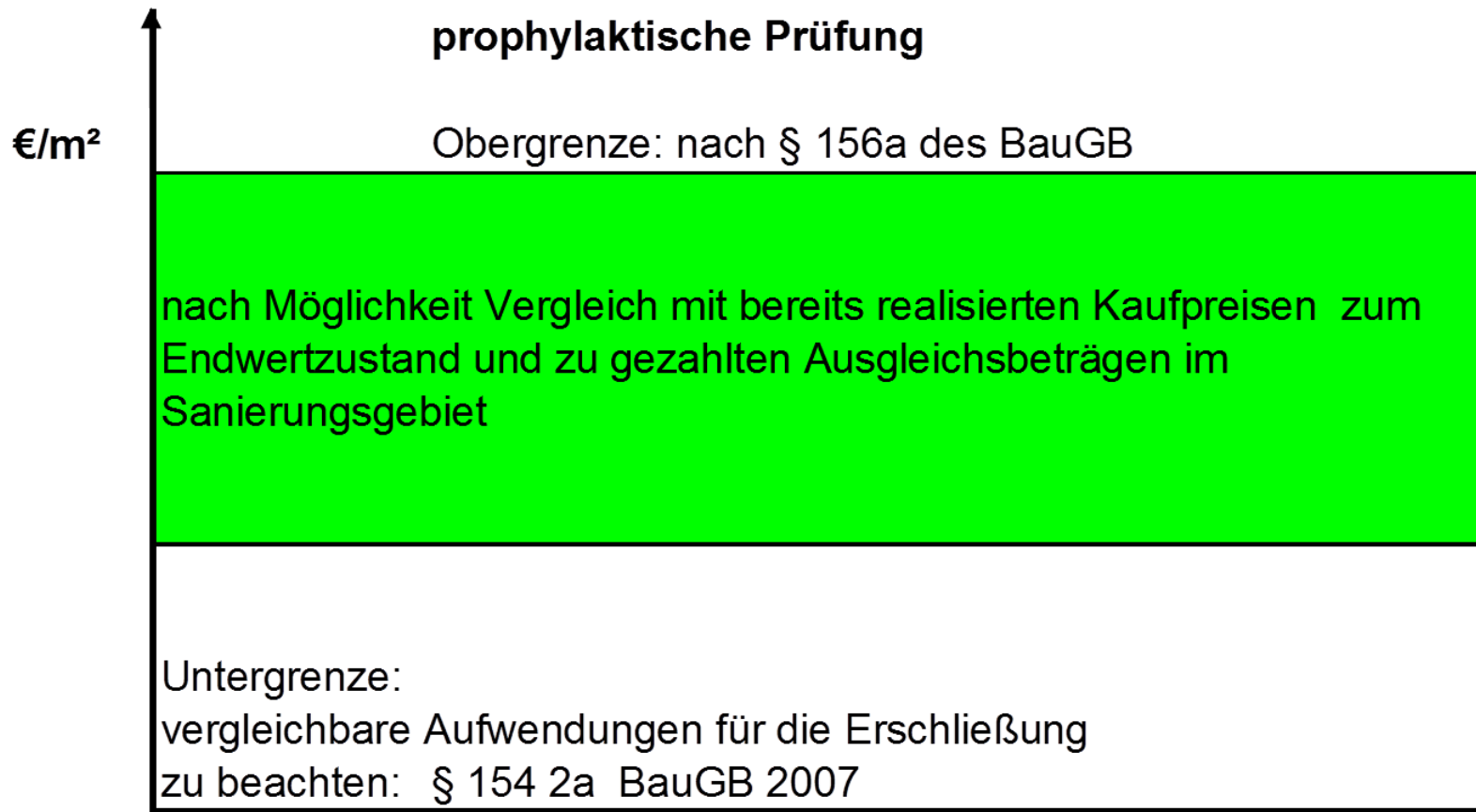
Plausibilitätsprüfung - 2

Plausibilitätsprüfung zur zonalen Höhe des Ausgleichsbetrages im Vergleich zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

(ohne Zuwachs des Bodenwertes infolge planungsrechtlicher Änderung der baulichen Nutzung des Gebietes)

Land :		Sachsen					
Ort:		02826 Görlitz					
Sanierungsgebiet:		Sanierungsgebiet „Innenstadt-Nord“					
Größe des Sanierungsgebietes	m ²	200.000					
Einwohner		55.000					
Sanierungszeitraum		von	16.07.1992	bis	31.12.2018		
geplante Kosten, die der Gemeinde entstehen (kommunaler Miteleistungsanteil)	€ €/m ²	3.893.658 19,47					
darunter: eingesetzter und geplanter Sanierungsaufwand (B5 / B6) (B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen) (B 6: öffentliche Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche)	€	2.706.465					
je m² Fläche des Sanierungsgebietes	€/m²	13,53					
Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge	€	623.000					
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem geplanten Sanierungsaufwand (B5/B6) insgesamt	%	23,02					
Anteil an den Kosten, die der Gemeinde entstehen	%	16,00					
Nummerierung der Zonen		1	2	3	4	5	6
typische Nutzung nach BauNVO		MI	MI	GR	G	So	GE
Bodenwerterhöhung um	%	11,08	11,27	11,08	11,08	11,08	11,08
Bodenwerterhöhung	€/m ²	7,00	7,00	1,00	2,00	2,00	4,00
durchschnittlicher Ausgleichsbetrag in der Zone	€/m ²	5,95	5,95	0,85	1,70	1,70	3,40
vergleichbare Kosten für den Ausbau von Anlagen im Bereich von Straßen, Wegen, Plätzen, Straßenbegleitgrün		6,47€/m² und 13,64 €/m²					
		vergleichbare Ausbaukosten nach Berechnungen der Stadt Stand: 17.05.2016					
Entscheidungsbereich der Gemeinde nach § 154 2a des BauGB		7,89 €/m²					

Entscheidungsfenster für die Höhe des Ausgleichsbetrages



3. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist die Differenz aus dem

- **Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Endzustand**

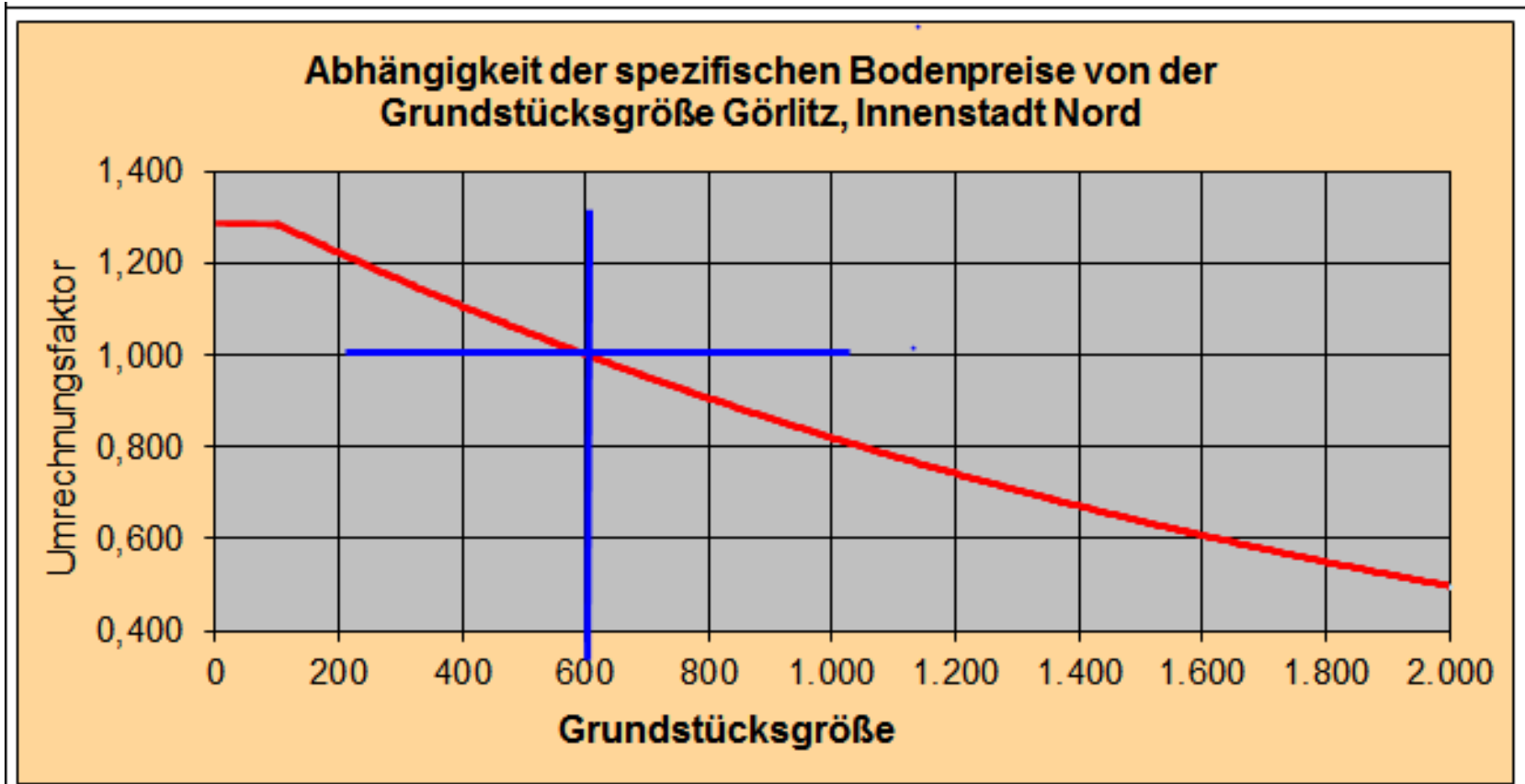
und dem

- **Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Anfangszustand**

Grundlagen: BauGB §194, §154

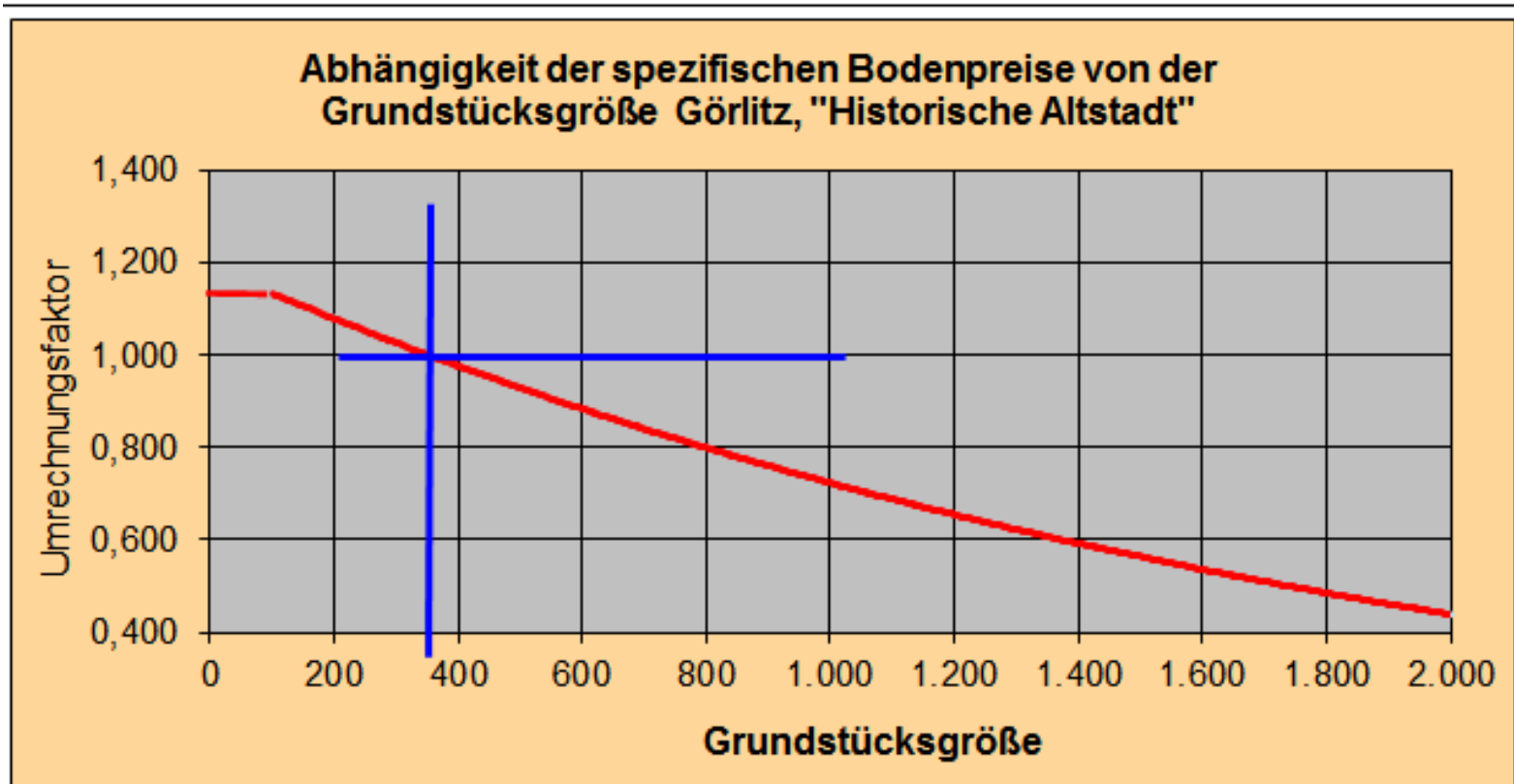
ImmoWertV §§ 2-12 und 15-16

Die Richtwertgrundstücksgröße im Sanierungsgebiet „Innenstadt Nord“ beträgt **600m²**



Nach § 6 der ImmoWertV

Die Richtwertgrundstücksgröße im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ beträgt **350m²**



Nach § 6 der ImmoWertV

Diskontierung gemäß § 2 der ImmoWertV

In Anlehnung an die Festlegungen im BauGB § 154 Abs.5 und an die Festlegungen der Finanzverwaltung in Höhe von 5%/a.

Einsparung durch vorzeitige Zahlung des Ausgleichsbetrages

Ablösezeitraum	01.10.2016	bis	31.12.2018
Zeitraum in Tagen			821
Zeitraum in Jahren		n	2,249
Zeitraum in Monaten			26,992
maximale Einsparung			10,400%
Abzinsungssatz pro anno		p	5,000%
q=1 +p/100			1,05000



Einsparung durch vorzeitige Zahlung des Ausgleichsbetrages

Ablösezeitraum	01.10.2016	bis	31.12.2019
Zeitraum in Tagen			1186
Zeitraum in Jahren		n	3,249
Zeitraum in Monaten			38,992
Eingabe			
maximale Einsparung			20,0%
Abzinsungssatz pro anno		p	7,11%
$q=1 + p/100$			1,07110
Abzinsungsfaktor		$1/q^n$	0,79997



Marktkonforme Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweilige Grundstück nach ImmoWertV

**§ 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine
Wertverhältnisse**

§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

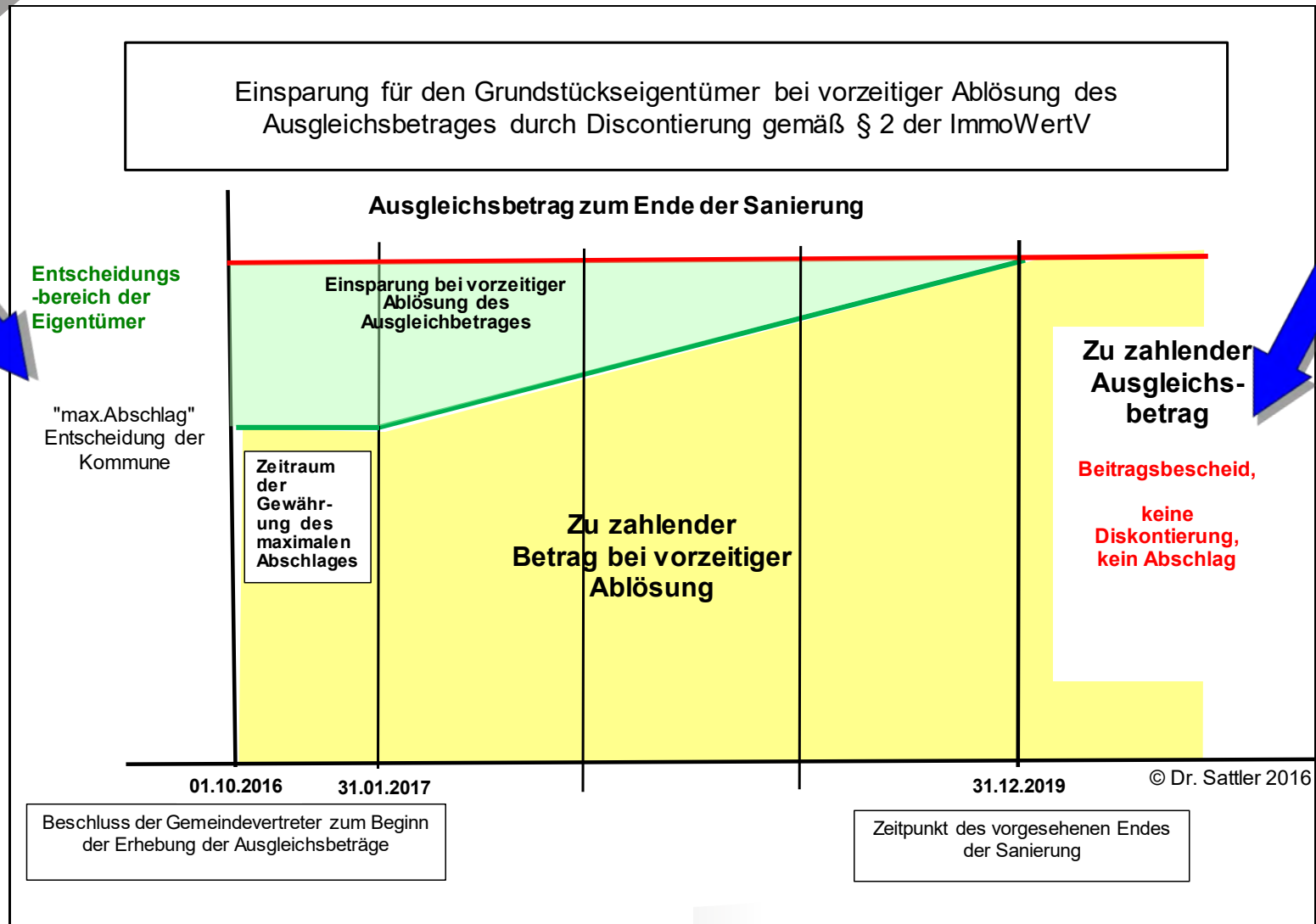
§ 5 Entwicklungszustand

§ 6 Weitere Zustandsmerkmale wie

Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung,
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,
abgabenrechtlicher Zustand,
Lagemerkmale,
die tatsächliche Nutzung,
die Grundstücksgröße,
der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit
Eignung als Baugrund,

§ 11 Indexreihen

§ 12 Umrechnungskoeffizienten



Marktanpassung der zonalen Anfangswerte im Ergebnis der Analyse der Kaufpreise (Ausschnitt aus der Kaufpreissammlung des GAA)

Vertragsdatum	Straße/Gewann	bereinigter Vollpreis	Richtwert	Gesamtflurstü cksfläche	bereinigter Vollpreis in €/m ²	Bereinigter Vollpreis / Richtwert
03.04.2012	Eibenweg	39.000	75,00	600	65	0,867
03.04.2012	Eibenweg	39.000	75,00	600	65	0,867
11.06.2012	Zittauer Straße	50.000	50,00	2.280	22	0,439
03.07.2012	Holunderweg	41.700	80,00	556	75	0,938
06.07.2012	Clara-Zetkin-Straße	44.000	75,00	649	68	0,904
21.02.2012	Holunderweg	45.360	80,00	567	80	1,000
22.02.2012	Minna-Herzlieb-Straße	50.000	63,00	969	52	0,819
02.02.2012	Holunderweg	35.000	80,00	472	74	0,927
31.01.2012	Posottendorfer Straße	35.000	50,00	900	39	0,778
10.09.2012	Promenadenstraße	86.500	67,00	1.250	69	1,033
15.09.2015	Friedersdorfer Straße	57.000	100,00	838	68	0,680
15.09.2015	Friedersdorfer Straße	45.000	100,00	1.607	28	0,280
28.09.2015	Hermann-Löns-Straße	55.280	100,00	544	102	1,016
08.10.2015	Goethestraße	121.500	85,00	1.501	81	0,952
26.11.2015	Hohe Straße	39.200	83,00	469	84	1,007
09.12.2015	Siedlung Königshufen	52.000	60,00	652	80	1,329
22.02.2016	Friedersdorfer Straße	61.000	100,00	959	64	0,636
21.03.2016	Johann-Sebastian-Bach-Str.	55.000	100,00	1.043	53	0,527
14.04.2016	Neißering	25.000	55,00	400	63	1,136
					Korrekturfaktor	0,795



9.2.2.2 Sachwertefaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

SWF für Mehrfamilienhäuser (30 ausgewertete Verträge)

	vorläufiger Sachwert in Tausend €						
	200	300	400	500	600	700	1000
Sachwertfaktor	0,74	0,70	0,68	0,66	0,64	0,63	0,60

SWF für Wohn- und Geschäftshäuser (14 ausgewertete Verträge)

	vorläufiger Sachwert in Tausend €						
	200	400	600	800	1000	1200	1400
Sachwertfaktor	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	-	-

Korrektur der Bodenpreise bei der Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren



Dr. Herbert Sattler
Grundstückswertermittlung

Einfluss Sachwertanpassungsfaktor auf Bau- und Bodenwert

vorläufiger Sachwert des Gebäudes einschließlich Außenanlagen,

:

100,00 T€

Bodenwert aus Bodenrichtwerten :

100,00 T€

vorläufiger Sachwert des Grundstückes :

200,00 T€

Marktanpassungsfaktor Beispiel Görlitz

0,80

Sachwert des Grundstückes nach Marktanpassung:

160,00 T€

Gebäudesachwert

80,0 T€

Bodenwert

:

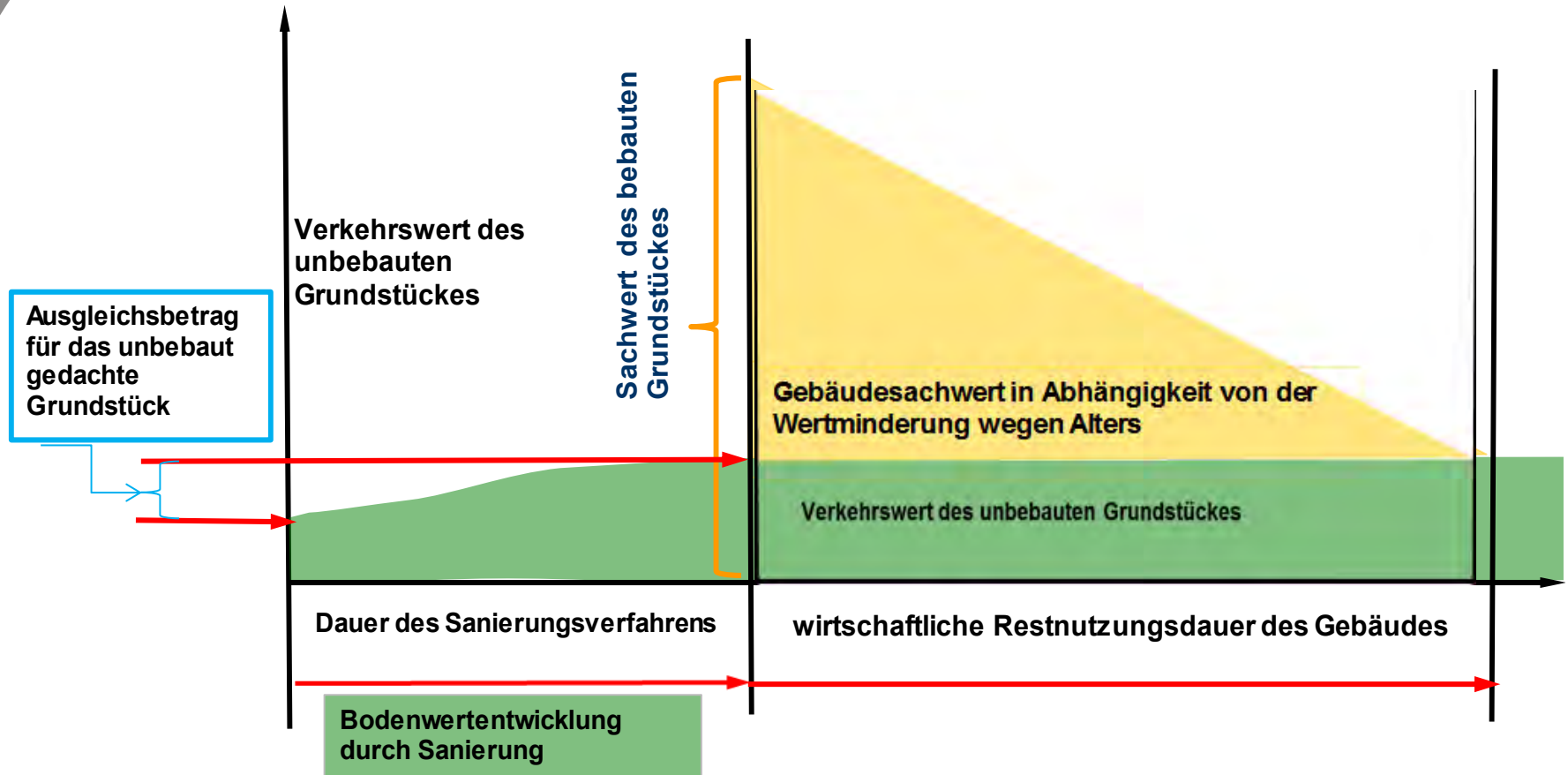
80,0 T€

Sachwert des Grundstückes insgesamt :

160,0 T€

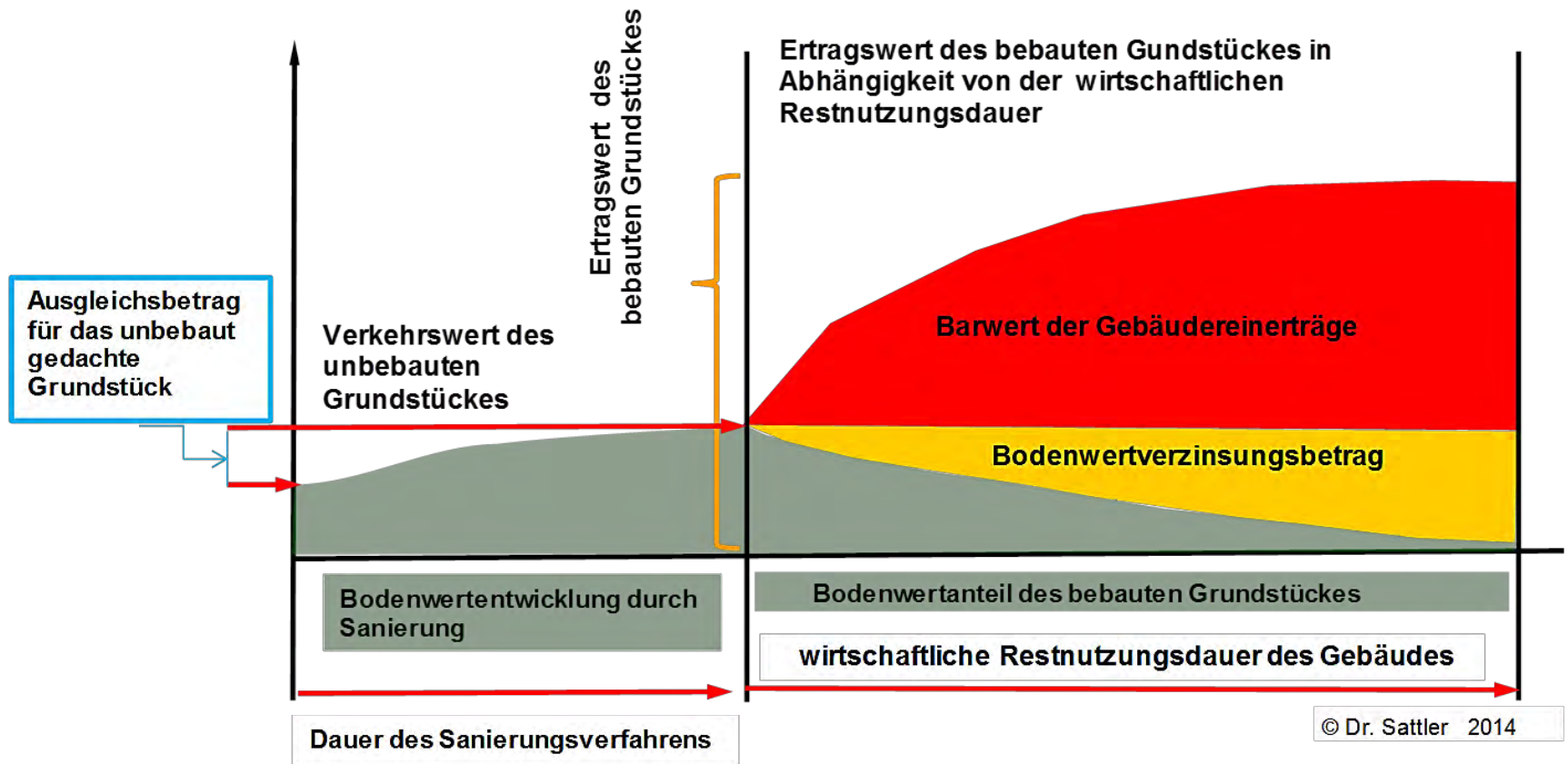
Ausgleichsbetrag für das Sachwertgrundstück

Ausgleichsbetrag für das Sachwertgrundstück



Ausgleichsbetrag bei Ertragsgrundstücken

Ausgleichsbetrag und Bodenwertverzinsungsbetrag



3. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist die Differenz aus dem

- **Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Endzustand**

und dem

- **Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Anfangszustand**

Grundlagen: BauGB §194, §154

ImmoWertV §§ 2-12 und 15-16



Marktkonforme Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweilige Grundstück nach ImmoWertV

§ 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

§ 5 Entwicklungszustand

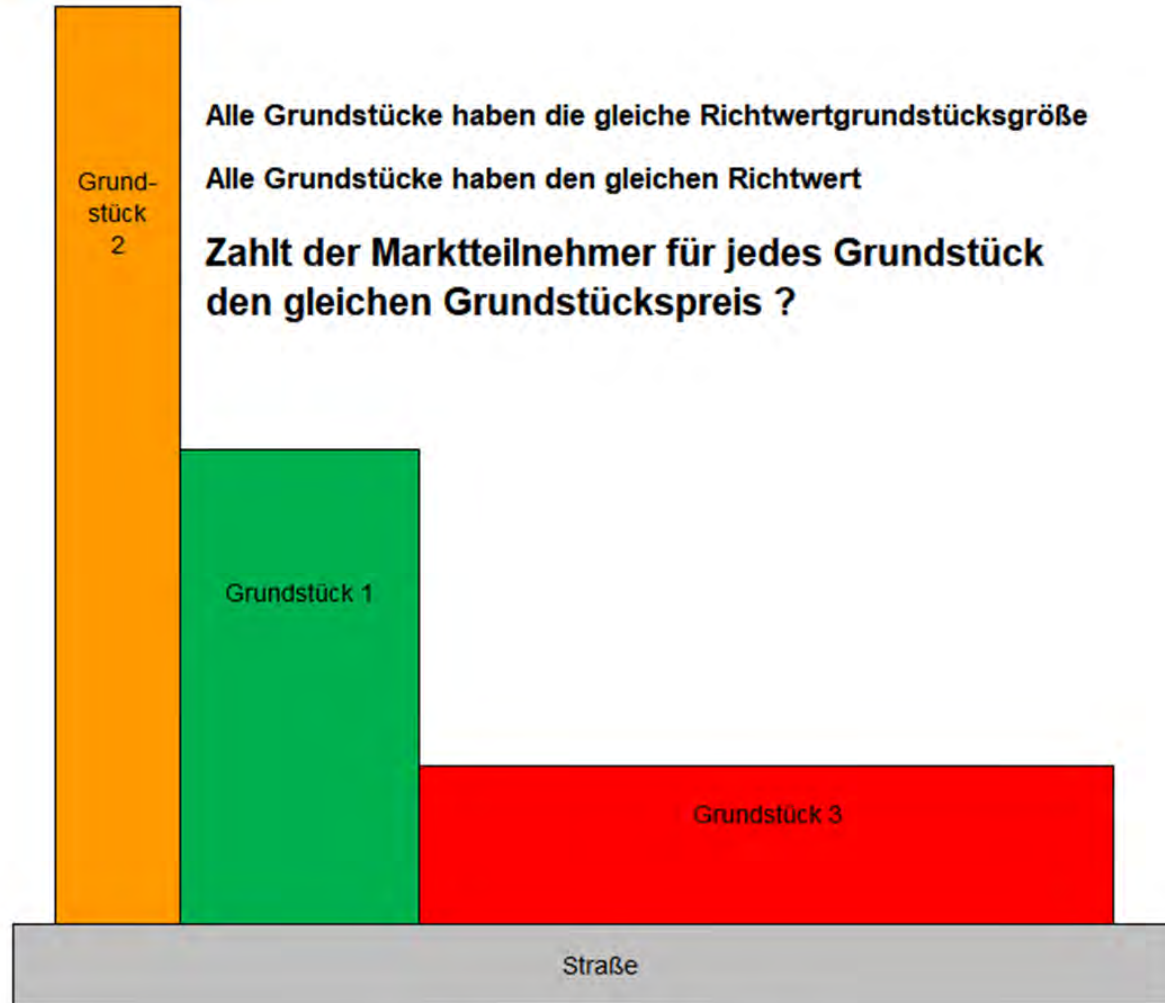
§ 6 Weitere Zustandsmerkmale wie

Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung,
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,
abgabenrechtlicher Zustand,
Lagemerkmale,
die tatsächliche Nutzung,
die Grundstücksgröße,
der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit
Eignung als Baugrund,

§ 11 Indexreihen

§ 12 Umrechnungskoeffizienten

Preis - Richtwert



§§ 15 und 16 der ImmoWertV



[STARTSEITE](#)

[WERTERMITTLUNG](#)

[PUBLIKATIONEN](#)

[PORTRAIT](#)

[CHECKLISTE AUSGLEICHSBETRÄGE](#)

[DOWNLOADS](#)

SUCHE

SERVICEMENÜ

[Kontakt](#)

[Liegenschaftszinsrechner](#)

[Fachbeiträge](#)

[Beispielgutachten](#)

[Impressum](#)

ANMELDUNG

Benutzername

Passwort

Angemeldet bleiben

[Anmelden](#)

[Passwort vergessen?](#)

Aktuelle Seite: Home

HERZLICH WILLKOMMEN



Dr. Sattler ist seit vielen Jahren öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Seine Auftraggeber schätzen neben der fachlichen Kompetenz auch die Qualität der beauftragten Gutachten.

Für Kommunen ist Dr. Sattler eine herausragende Kompetenz für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten. Über zehn Jahren hat er mit seinem Team begonnen, die komplexen und oft rechtlich schwierigen Berechnungen durch Software beherrschbar zu machen. Zwischenzeitlich nutzen etliche ostdeutsche Kommunen Dr. Sattlers softwaregestützten Anwendungen und erheben so die Ausgleichsbeträge sicher und höchst effizient.



WICHTUNGSFAKTOREN LAGE EINGEBEN

Schätzen Sie die Wichtungsfaktoren nach Ihrem persönlichen Empfinden für den heutigen Zustand für Zone ein.

Bitte nehmen Sie die Einschätzung für alle 3 Zonen und alle Faktoren vor.

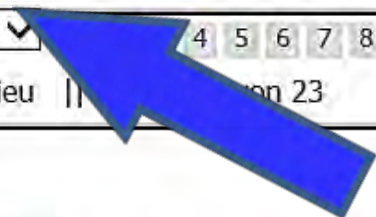
Bewegen Sie bitte jeden der Schieberegler, auch wenn Sie das Kriterium als unwichtig bewerten! Sonst kein Programm die Eingabe als 'nicht bewertet'.

1_BEREICH HEILIGE-GRAB-STRAÙE

Treffen Sie eine Auswahl	unwichtig	wichtig	Ø	GA1
Attraktivität des Standortes	<input type="range"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,0	0,0
Wohnmilieu	<input type="range"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,0	0,0
Gewerbeansiedlung	<input type="range"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,0	0,0
Verkehrssituation	<input type="range"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,0	0,0
Naherholung	<input type="range"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,0	0,0
Infrastruktur	<input type="range"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,0	0,0
Ökologische Situation	<input type="range"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,0	0,0

2_BEREICH JAHN- / HOHE STRAÙE

3_BEREICH PONTESTRAÙE



WOHNMILIEU

ZONE: 1_BEREICH HEILIGE-GRAB-STRASSE

Bitte schätzen Sie sowohl den Anfangs- als auch den Endzustand ein.

>> Bewertungsstichtag für **Anfangszustand** (Beginn der Sanierung): 16.07.1992

>> Bewertungsstichtag für **Endzustand** (Ende der Sanierung): 31.12.2018

GESUNDE WOHNVERHÄLTNISSE

Zustand	Anfangszustand	Endzustand	Ø	GA1
überwiegend Ofenheizungen, teilweise Innentoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	AZ 0	0
überwiegend Ofenheizungen, Innentoiletten, Podesttoiletten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	EZ 0	0
überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Innentoiletten	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Zentralheizungen, Bad, Innen - WC	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>		
moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		

AUFWERTUNG DER GEBÄUDESUBSTANZ

PARKPLATZANGEBOT IN WOHNUNGSNÄHE

Ermittlung des Ausgleichsbetrages für ein Grundstück

ANPASSUNG DES ZONENANFANGSWERTES AN DIE MARKTENTWICKLUNG

Bodenpreisindex:

AUSWIRKUNG DER GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG BEZOGEN AUF DEN O.G. RICHTWERT

Zuschlag/Abschlag (in Prozent):

Begründung:

AUSWIRKUNG GRUNDSTÜCKSBEOGENER RECHTE UND BELASTUNGEN

Zuschlag/Abschlag (in Prozent):

Begründung:

Ermittlung des Ausgleichsbetrages für ein Grundstück

§ 15 DER IMMOWERTV IN VERBINDUNG MIT § 16 DER IMMOWERTV

Unterschiede in der Lage	besser	gleichwertig	schlechter
Entfernung zu Dienstleistung u. Handel	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entfernung zu Verkehrseinrichtungen	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnlage, Geschäftslage	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Unmittelbares Umfeld	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Immissionen (Rauch, Staub, Lärm)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Unterschiede in der Ausnutzbarkeit	besser	gleichwertig	schlechter
verkehrstechnische Erschließung, Parkmöglichkeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Ausnutzbarkeit des Grundstückes	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Reihengrundstück, Eckgrundstück	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Unterschiede in der Erschließung	besser	gleichwertig	schlechter
stadttechnische Versorgung	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
stadttechnische Entsorgung	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>



Auf den Ausgleichsbetrag sind gemäß §§ 155, 146, 147 des BauGB anzurechnen:

Bodenordnung einschließlich Erwerb von Grundstücken:	0	€
Abbruchkosten / Freilegungskosten:	1500	€
auf den Ausgleichsbetrag geleistete Vorauszahlungen:	0	€
zulässigerweise für die Ziele der Sanierung durchgeführte Investitionen:	0	€
Abtretung von Grundstücksflächen:	0	€
Bereitstellung von Ausgleichsflächen (§1a Abs.3 BauGB):	0	€
Aufwendungen für Entmietung / Umzug:	0	€
Planungskosten für Städtebauliche Maßnahmen:	0	€
Vermessungskosten:	0	€

Ausgleichsbetrag

PARAGRAPH 163

Ausgleichsbetrag für das zu bewertende Grundstück
zum Zeitpunkt des Endes der Sanierung zum **31.12.2018** **4.425,625 €**

Ausgleichsbetrag bei vorzeitiger Ablösung bezogen auf den Ablösestichtag **01.10.2016, Abzinsungssatz 5 %**
Zeitpunkt vorz. Ablösung 2,2494 Jahre

Abzinsungsfaktor 0,89606

Ausgleichsbetrag bei vorzeitiger Ablösung: **3.965,62 €**

Summe der Anrechnungsbeträge **1500 €**

Zu zahlender Ausgleichsbetrag für das Grundstück 2.466 €

In Worten: zweitausendvierhundertsechundsechzig EURO

Vertrag über die vorfristige Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB

§ 4 Ablösung des Ausgleichsbetrags.....

(4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der so errechnete Betrag zutreffend und angemessen ist. Dies gilt auch dann, wenn spätere Wertermittlungen ergeben sollten, dass die Erhöhung des Bodenwerts höher oder niedriger ist als hier angenommen. **Nacherhebungen von Ausgleichsbeträgen werden damit ausgeschlossen.**

Was ist durch die Stadträte zu beschließen:

- Zeitpunkt des **Beginns der vorzeitigen**, freiwilligen Erhebung der Ausgleichsbeträge **gemäß § 154 Abs.3 Satz 2 BauGB**,
- **Höhe des Abzinsungssatzes** bei der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge,
- Länge des **Karenzzeitraumes** für die maximale Höhe der Abzinsung,
- **Zustimmung zur Zonierung** als Grundlage der planungsrechtlichen Entscheidungspraxis der Stadt für die Berechnung der Ausgleichsbeträge,
- **Art der Bekanntmachung** des Gutachtens und / oder der Zonenrichtwertkarte

- Wer für die Grundstückseigentümer und die Gemeinde etwas Gutes tun will, sorgt dafür, dass zum frühestmöglichen Zeitpunkt der **ohnehin fällige Ausgleichsbetrag** abgelöst wird. Der Grundstückseigentümer erhält durch die Abzinsung **eine Rendite die auf dem Kapitalmarkt nirgendwo ohne Risiko zu erzielen ist.**
- Dieser Ablösebetrag fließt wieder der Sanierung zu, wodurch weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet finanziert werden können.
- **Nach Aufhebung der Sanierungssatzung dürfen Ausgleichsbeträge nicht mehr für investive Maßnahmen eingesetzt werden. Sie stehen also der Gemeinde nur noch für nicht investive Maßnahmen zur Verfügung.**
- **Ggf. Rücknahme von Bewilligungsbescheiden.**

Niedersachsenverfahren, als Vergleich

Misstände (Einschätzung durch 7 Sachverständige)

Komplex	2	3	4	5	7	8	9	Mittelwert Misstände
I. Bebauung Aus- und Einwirkung auf das Umfeld	geringe Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering instand- setzungs- und moder- nisierungs- bedürftig	instand- setzungs- und moder- nisierungs- bedürftig	grundlegend instandsetzungs- und moder- nisierungs- bedürftig	grundlegend instandsetzungs- u. sanierungsbedürftig zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	Sehr starker Sanie- rungsbedarf, gesunde Wohn- und Arbeitsver- hältnisse nicht gewährleistet	
						4 mal 32	3 mal 27	8,429
II. Struktur Eigentums- verhältnisse Erschließung	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungs- bedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweck- mäßig	Grundstücks- zuschnitt ungünstig	stark zersplitterte Struktur	Erschließung wie Ver- und Entsorgungs- einrichtungen unzureichend	mangelnde Gesamt- situation	
	5 mal 10	einmal 3				einmal 8		3,000
III. Nutzung Verdichtung Gemengelage	geringe Beeinträch- tigungen	geringe Beeinträch- tigungen und störende bauliche Nebenanlagen	Beeinträch- tigungen und fehlende Funktionen	hohe Verdichtung störende bauliche Nebenanlagen	störende Gemengelage	Hohe Verdichtung und störende Gemengelage durch Altbausubstanz	übermäßige Veerdichtung und störende Gemengelage	
			4 mal 16	einmal 5	einmal 7	einmal 8		5,143
IV. Umfeld Verkehr Infrastruktur	in Teilen ergänzungs- bedürftig	einige Infra- struktur- einrichtungen fehlen	Verkehrss- situation verbesser- ungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungs- bedürftig	Behinderun- gen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Park- möglichkeit, flie- ßender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamt- situation	
			einmal 4	zweimal 10	zweimal 14	einmal 8	einmal 9	6,429 5,750

Niedersachsenverfahren, als Vergleich Maßnahmen

(Einschätzung durch 7 Sachverständige)

Komplex	Klassifikation									Mittelwert Maßnahmen
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
I. Bebauung Aus- und Einwirkung auf das Umfeld	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisie- rungs-/Instand- setzungsmaß- nahmen	einfache Modernisie- rung und Instandset- zung	mittlere Modernisie- rung und Instandset- zung	umfassende Modernisie- rung und Instandset- zung	durchgreifende Modernisie- rung und Instandset- zung	wie Klasse 7 und Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Modernisierung	
						3 mal 18	4 mal 28			
II. Struktur Eigentums- verhältnisse, Erschließung	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzungen vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungs- situation	Flächentausch vereinfachte Umlegung	Ergänzung der Erschließungs- anlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturi- erung (Umlegung)	
		zweimal 4		4 mal 16		einmal 6				
III. Nutzung Verdichtung Gemengelage	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammen- hängenden Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammen- hängenden Grundstücke Beseitigung stören- der baulicher Nebenanlagen	mehrere Maßnahmen bezogen auf Gemengelage	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseiti- gung oder Ver- ringerung von Emissionen	Veränderung hin- sichtlich Art und Maß der bau- lichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken	Veränderung hin- sichtlich Art und Maß der bau- lichen Nutzung, Umsetzung von Betrieben Begrünung	
	einmal 1	einmal 2		zweimal 8			einmal 7	zweimal 16		
IV. Umfeld Verkehr Infrastruktur	einzelne kleinere Maßnahmen	einzelne Ergänzung, geringfügige Verbesserungen	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- und Fuß- wegen Verbesserung für den ruhenden verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentlichen Ver- kehrsnetzes u. Verbesserung der Anschluß- möglichkeiten f. den Individual- verkehr, Schaffung von weiteren Park- möglichkeiten	Umlegung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infra- strukturein- richtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsum- leitungen, Ausstattung mit Infra- strukturein- richtungen	Anlage verkehrs- beruhigter Zonen, auch Fußgänger- zonen und Ausstattung mit Infrastruktur- einrichtungen	
			zweimal 6		dreimal 15		einmal 7		einmal 9	

Multiple Regressionsfunktion



Dr. Herbert Sattler
Grundstückswertermittlung

nach Modell Jankowski, Ruzycka-Schwob 2008

$$E = ((1,15928 - 0,41398 * (A)^{-0,15} - 0,11918 * (Mi * Ma)^{0,30})^6,666666666666 / 100)$$

E = sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in %

A = Anfangswert in Euro

Beispiel:

Mi = **5,75**

Ma = **5,11**

A = 127,00 €/m²

E = sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in %

E = **21,63%** sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in %

Endwert 154,47 €/m²

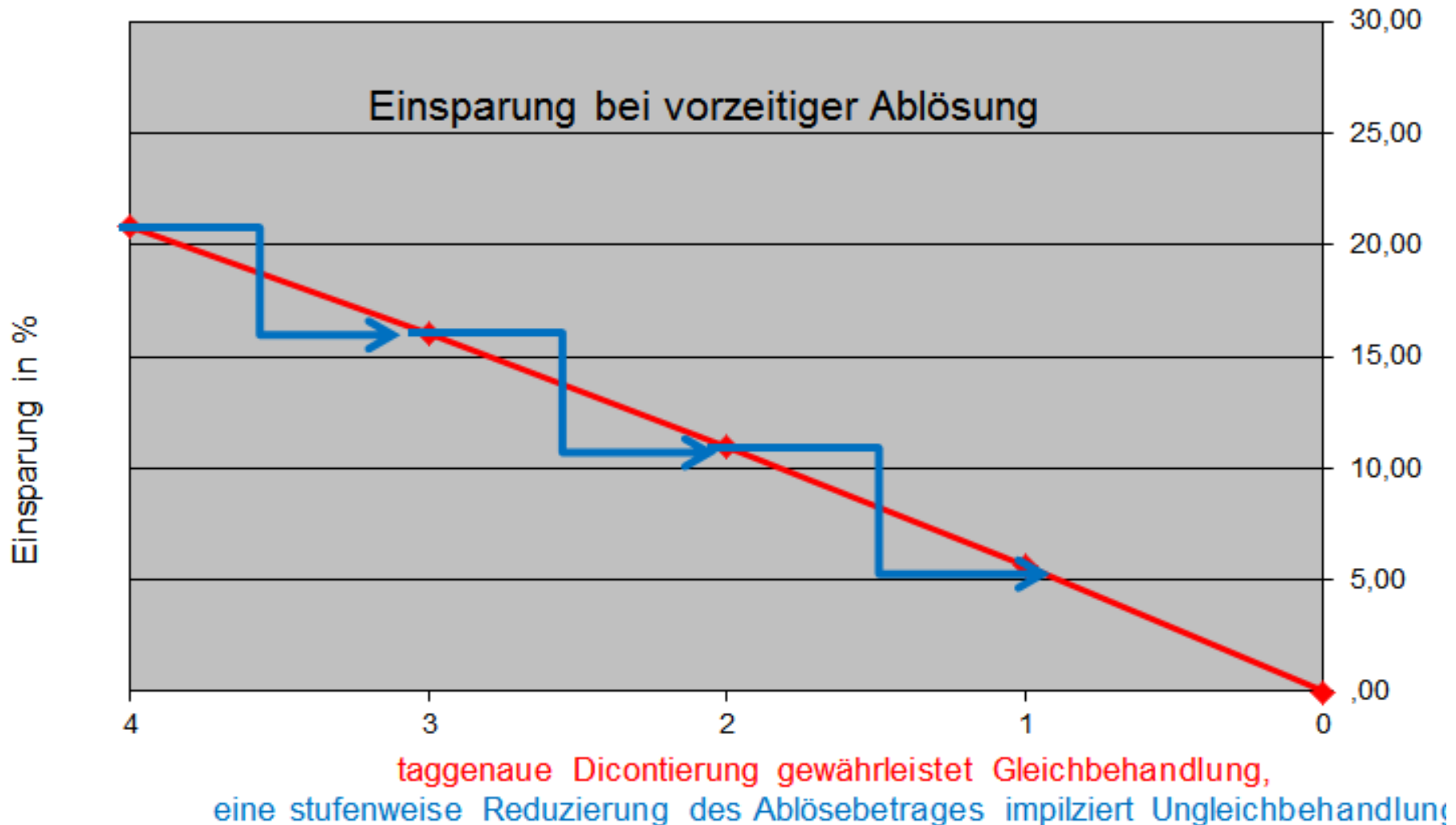
Vergleichbarer Endwert nach dem Brandenburger Modell nach Dr. Sattler

			18.07.1991	31.12.2019
1	rot	Altstadt Mitte MI	127,00 €/m ² GFZ: 3,0	136,00 €/m ² GFZ: 3,0

Die Gegenüberstellung mit dem Niedersachsenmodell ist als Plausibilitätsprüfung nicht geeignet.

Eine marktkonforme Plausibilitätsprüfung erfordert eine Gegenüberstellung von Kosten und Wertzuwächsen, wie in den Folien 17, 18 und 19 gezeigt.

Eine verfahrensrechtliche Gleichbehandlung ist nur durch die taggenaue Diskontierung gewährleistet



Doppelberücksichtigung gleicher Sachverhalte ist unzulässig

Ermittlung des Abzinsungssatzes

Ablösezeitraum	01.01.2013	bis	31.12.2017	Ableitung des Zinssatzes für die auf den Tag genau zu berechnende Diskontierung nach Dr. Sattler
Zeitraum in Tagen			1825	
Zeitraum in Jahren		n	5,000	
Zeitraum in Monaten			60,000	
Eingabe				
mögliche maximalen Einsparung			20,0%	Weitere Verfahrens- Risiko- oder Pionierabschläge sind unzulässig
Abzinsungssatz pro anno		p	4,6%	
q=1 +p/100			1,04560	
Abzinsungsfaktor		1/q^n	0,80015	

Doppelberücksichtigung am Beispiel Pirna

						"Verfahrensnachlass"	
vor Abschluss der Sanierung	4,00 Jahre	n				Gesamteinsparung durch Doppelberücksichtigung	
Abzinsungssatz willkürlich festgelegt	4,0 %	p					
Abzinsungsfaktor	0,85480	q=1+p/100	1,040				
Einsparung durch Diskontierung	14,5196 %	1/q^n	0,85480	20	%	34,5196	%
vor Abschluss der Sanierung	3,00 Jahre	n					
Abzinsungssatz	4,0 %	p					
Abzinsungsfaktor	0,88900	q=1+p/100	1,040				
Einsparung	11,1004 %	1/q^n	0,88900	10	%	21,1004	%
vor Abschluss der Sanierung	2,00 Jahre	n					
Abzinsungssatz	4,0 %	p					
Abzinsungsfaktor	0,92456	q=1+p/100	1,040				
Einsparung	7,5444 %	1/q^n	0,92456			7,5444	%
vor Abschluss der Sanierung	1,00 Jahre	n					
Abzinsungssatz	4,0 %	p					
Abzinsungsfaktor	0,96154	q=1+p/100	1,040				
Einsparung	3,8462 %	1/q^n	0,96154			3,8462	%
vor Abschluss der Sanierung	0,00 Jahre	n					
Abzinsungssatz	4,0 %	p					
Abzinsungsfaktor	1,00000	q=1+p/100	1,040				
Einsparung	0,00 %	1/q^n	1,00000			0,0000	%

danach nur

Das entspricht nicht dem Grundsatz zur Gleichbehandlung der Eigentümer

Das Tragische an jeder *Erfahrung* ist, dass man sie erst macht, nachdem man sie gebraucht hätte.

F. W. Nietzsche



Danke für Ihr Interesse

Für interessierte Bürger stehen unter
www.dr-sattler.de
im Downloadbereich kostenlos weitere
Fachinformationen zur
Grundstückswertermittlung zur Verfügung