

Diplom-Ingenieur ( FH )  
Beratender Ingenieur  
Sachverständiger Immobilienbewertung

Alter Stadtweg 1  
Telefon (05561) 927314-0  
Telefax (05561) 927314-9  
info@sv-cortnum.de

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das

**mit einem Wohngebäude und Nebengebäude bebaute Grundstück  
Garlebsen Nr. 45 in 37574 Einbeck OT Garlebsen** (eingetragen im  
Grundbuch von Garlebsen Blatt 53 BVNr. 1)

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache des Amtsgerichts Einbeck Geschäftsnummer NZS <b>22 K 18/25</b>
Auftraggeber	Amtsgericht Einbeck Postfach 1615 37557 Einbeck
Eigentümer	██████████ ██████████ ████████████████████
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	10.12.2025

### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten einschließlich 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben .....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung .....	7
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten.....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	13
2.8	Derzeitige Nutzung .....	13
3.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Wohnhaus .....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	17
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	18
3.3	Nebengebäude.....	20
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	20
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	20
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	21
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	21
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	21
3.4	Außenanlagen .....	21
4.	Ermittlung des Verkehrswertes .....	22
4.1	Grundstücksdaten .....	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.3	Bodenwertermittlung.....	25
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	25
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	25
4.4	Sachwertermittlung.....	26
4.5	Vergleichswertermittlung .....	28
4.5.1	Vergleichswertberechnung .....	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	29


4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	29
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	29
4.6.3 Verkehrswert .....	30
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	31
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	31
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	32
6. Verzeichnis der Anlagen .....	33

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebautes Grundstück
Objektadresse:	Garlebsen 45 37574 Einbeck OT Garlebsen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Garlebsen Blatt 53 BVNr. 1
Katasterangaben:	Gemeinde Stadt Einbeck Gemarkung Garlebsen Flur 1 Flurstücke 22/5

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstattung:	Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 03.11.2025
Wertermittlungsstichtag:	10.12.2025
Qualitätsstichtag:	10.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	10.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	

Da bei der Ortsbesichtigung der Eigentümer nicht zugegen war, erfolgte ausschließlich eine Außenbesichtigung.

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-erstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Garlebsen (Quelle: geoport)
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1 : 1.000 vom 18.11.2025 (GLL Northeim)
- Auskunft über Richtwerte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025
- schriftliche Auskunft vom 20.11.2025 über das Baulastenverzeichnis durch die Stadt Einbeck
- schriftliche Auskunft vom 21.11.2025 über das Altlastenverzeichnis durch den Landkreis Northeim
- Grundbuchauszug vom 18.11.2025
- schriftliche Auskunft vom 17.11.2025 über Denkmalschutz durch die Stadt Einbeck
- internetbasierte Recherche zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Stadt Einbeck
- Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 17.06.2025 soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind

*Mieter und Pächter sind nicht vorhanden*

- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

*Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht bestellt.*

- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird

*Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.*

- d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art, Umfang und Eigentumsverhältnisse)

*Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mit geschätzt werden, sind nicht vorhanden.*

- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

*Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht*

- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (insbesondere Baulasten) bestehen

*Baulasten und Beschränkungen bestehen nicht. Bezüglich baubehördlicher Beanstandungen liegt beim Bauamt Schriftverkehr aus dem Jahr 2022 vor, seinerzeit wurde in dem unbewohnten Gebäude durch den Ortsbürgermeister bestimmungswidriger Leitungswasseraustritt festgestellt und der Eigentümer auf seine Instandhaltungspflichten hingewiesen. Nachfolgend sollte die Heizungsanlage instandgesetzt / ersetzt werden. Über tatsächliche ausgeführte Arbeiten liegen keine Nachweise vor.*

- g) ob das Objekt unter Denkmalschutz steht

*Denkmalschutz besteht nicht.*

- h) ob ein Energiepass vorliegt

*Es liegt kein Energiepass vor.*

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Landkreis Northeim

Ort: Garlebsen mit ca. 150 Einwohnern als Ortsteil von Einbeck mit ca. 31.000 Einwohnern (Ortsteile und Kernstadt)

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:

Einbeck (ca. 7 km entfernt)

Northeim (ca. 18 km entfernt)

Göttingen (ca. 42 km entfernt)

Landeshauptstadt Hannover (ca. 80 km entfernt)

Bundesstraßen:

B64 Richtung Holzminden und Seesen (ca. 3,5 km entfernt)

B3 Richtung Hannover und Göttingen (ca. 7 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A7 Anschlussstelle Seesen (ca. 20 km entfernt)

Bahnhof:

Bahnhof Salzderhelden (ca. 6 km entfernt)

Flughafen:

Hannover (ca. 105 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das zu bewertende Objekt liegt in Dorflage an einer Durchfahrtsstraße mit geringer Verkehrsbelastung; soziale Infrastruktur ist in Garlebsen nicht vorhanden, es besteht ein Kindergarten in Greene und Schulen bis einschließlich Haupt- und Realschule ebenfalls in Greene sowie in Einbeck; in Einbeck befinden sich Schulen bis einschließlich Gymnasium; Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs bestehen in Kreiensen und Einbeck; erweiterter Einzelhandel und Krankenhaus befinden sich in Einbeck

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Überwiegend wohnlich genutzte Grundstücke in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise, untergeordnet gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in typisch organisch gewachsener Dorflage

topografische Grundstückslage:

eben

### 2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

an der Durchfahrtsstraße: ca. 21 m

an einer Dorfstraße: ca. 7 m

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 22/5

Größe: 260 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform mit Anschluss an *Straßen* im Südosten; Anschluss an bebaute Grundstücke im Westen, Osten und Nordwesten

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchfahrtsstraße mit geringem Durchgangsverkehr, Dorfstraße mit Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, asphaltiert, einseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Garlebsen Blatt 53 BVNr. 1 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 3:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (22 K 18/25). Eingetragen am 14.10.2025.“*

Auftragsgemäß erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes für das unbelastete Grundstück ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Belastende Baulasten bestehen nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck vom 20.11.2025 nicht.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck vom 17.11.2025 nicht.

Altlasten: Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Northeim vom 21.11.2025 im Altlastenkataster nicht aufgeführt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gemäß internetbasierter Recherche auf der Webseite der Stadt Einbeck befindet sich das Gebiet des Bewertungsobjektes im Bereich, der im Flächennutzungsplan als MD Dorfgebiet gekennzeichnet ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß internetbasierter Recherche auf der Webseite der Stadt Einbeck befindet sich das Gebiet des Bewertungsobjektes nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die zulässige Bebauung und Nutzung des Bewertungsobjektes ist nach BauGB §34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ einzuschätzen.

Überschwemmungsgebiet: Gemäß internetbasierter Recherche auf der Webseite des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei der Stadtverwaltung Einbeck liegen keine Bauakten sondern nur Schriftverkehr in geringem Umfang vor. Bei Landkreis Northeim sollen Genehmigungsunterlagen zum Einbau einer Kläranlage vorliegen. Aufgrund Defektes des Mikrofilm-Lesegerätes sind diese Unterlagen derzeit nicht verfügbar.

Es liegt Schriftverkehr aus dem Jahr 2022 vor, seinerzeit wurde in dem unbewohnten Gebäude durch den Ortsbürgermeister bestimmungswidriger Leitungswasseraustritt festgestellt. Nachfolgend sollte die Heizungsanlage instandgesetzt / ersetzt werden. Über tatsächliche ausgeführte Arbeiten liegen keine Nachweise vor.

Die Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Grundstückes Garlebsen 45 in 37574 Einbeck OT Garlebsen wird für die weitere Wertermittlung als gegeben angenommen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der Stadtverwaltung Einbeck und der öffentlichen Ver- und Entsorger bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Spätere, nach Kommunalabgabegesetz eventuell beitragspflichtige, Ausbaumaßnahmen bleiben unberücksichtigt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen, öffentlich-rechtlichen Situation sowie der Beitrags- und Abgabensituation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

Insbesondere Kindergarten- und Schulstandorte werden oft kurzfristig verlegt oder ganz geschlossen.

Dem möglichen Erwerber wird empfohlen vor Erwerb diesbezüglich bei der Stadt Einbeck, dem Landkreis Northeim, den Wasser-, Energiever- und entsorgern, beim Amtsgericht Einbeck und an anderen relevanten Stellen verbindliche Auskünfte einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohnhaus und Garage bebaut und ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht bewohnt und genutzt.

### **3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung**

Hinweis:

Es erfolgte ausschließlich eine Außenbesichtigung. Die nachfolgenden Angaben erfolgen aufgrund der im Rahmen der Außenbesichtigung festgestellten Bauweise, Ausstattung und Aufteilung sowie aus Annahmen für typische bauzeitliche Ausführungen. Abweichungen sind deshalb wahrscheinlich.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt, dazu sind Untersuchungen durch Fachinstitute erforderlich.

## 3.2 Wohnhaus

Hinweis:

Es erfolgte ausschließlich eine Außenbesichtigung. Die nachfolgenden Angaben erfolgen aufgrund der im Rahmen der Außenbesichtigung festgestellten Bauweise, Ausstattung und Aufteilung sowie aus Annahmen für typische bauzeitliche Ausführungen. Abweichungen sind deshalb wahrscheinlich.

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	teilunterkellertes Wohnhaus in überwiegender Massivbauweise, einseitig angebaut
Baujahr:	Nicht bekannt, augenscheinlich ca. 1965
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Wandflächen geputzt, anthrazitfarbene Dachsteine, weiße Kunststofffenster

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Es erfolgte ausschließlich eine Außenbesichtigung. Die nachfolgenden Angaben erfolgen aufgrund der im Rahmen der Außenbesichtigung festgestellten Bauweise, Ausstattung und Aufteilung sowie aus Annahmen für typische bauzeitliche Ausführungen. Abweichungen sind deshalb wahrscheinlich.

Spitzboden  
nicht ausgebaut

Dachgeschoss, Obergeschoss und Erdgeschoss

Ergeben in Summe ca. 215 m<sup>2</sup>. Aufteilung nicht bekannt

Kellergeschoss  
Aufteilung nicht bekannt

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Hinweis:

Es erfolgte ausschließlich eine Außenbesichtigung. Die nachfolgenden Angaben erfolgen aufgrund der im Rahmen der Außenbesichtigung festgestellten Bauweise, Ausstattung und Aufteilung sowie aus Annahmen für typische bauzeitliche Ausführungen. Abweichungen sind deshalb wahrscheinlich.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk, teilweise leichte Trennwände
Geschossdecken:	Massivdecke über KG, EG und OG
Treppen:	Annahme: Holztreppe
Eingangsbereich:	Eingangspodest, Eingangstreppe, Stahlgeländer, Holztür mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Pfettendach <u>Dachform:</u> Satteldächer <u>Dacheindeckung:</u> anthrazitfarbene Dachsteine

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Gemäß beim Bauamt vorliegendem Schriftverkehr ist die Hauswasserversorgung unterbrochen
Abwasserinstallationen:	Anschluss an öffentlichen Kanal
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung	Nicht bekannt

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hinweis:

Es erfolgte ausschließlich eine Außenbesichtigung. Die nachfolgenden Angaben erfolgen aufgrund der im Rahmen der Außenbesichtigung festgestellten Bauweise, Ausstattung und Aufteilung sowie aus Annahmen für typische bauzeitliche Ausführungen. Abweichungen sind deshalb wahrscheinlich.

Bodenbeläge	Wohnräume Vinyl, Klickvinyl, Laminat Küche Vinyl Badezimmer Fliesen Flure Vinyl
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufaser und Glasfaser mit Anstrich, teilweise Holzschalung Badezimmer Fliesen teilhoch Küche Raufaser mit Anstrich, kein Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Zimmertüren als Holz- und Röhrenspantüren, Haustür aus Holz mit Lichtausschnitt
Sanitäre Installation:	Je Geschoss Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette
Grundrissgestaltung:	Nicht bekannt

**3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	keine erkennbaren
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>- schlechter Unterhaltungszustand</li><li>- mutmaßlich Schäden an Wandtapeten, Bodenbelägen und Heizungsanlage</li><li>- Schäden an Putz und Bekleidung Eingangstreppe</li><li>- schlechte energetische Qualität</li></ul>

Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Diese Auflistung beinhaltet nur die offensichtlichen bei der Ortsbesichtigung ausschließlich als Außenbesichtigung festgestellten Schäden und Mängel, wie sie ohne weitergehende Bauteilerstörung augenscheinlich erkannt und festgestellt werden konnten. Eine Ausweitung der festgestellten Schäden und Mängel ist zu erwarten. Insbesondere durch das Untersuchungs-niveau der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilerstörung und nur nach Augenschein, ist nicht davon auszugehen, dass die Auflistung der festgestellten Schäden und Mängel abschließend ist. Die als Abzug in Ansatz gebrachten Beträge können also durchaus überschritten werden.

### 3.2.7 Energetische Beurteilung – Energetische Effizienz

Die Errichtung des Gebäudes erfolgte ohne Berücksichtigung energieeinsparender Aspekte, die energetische Qualität liegt deutlich unter den Anforderungen des derzeitigen Gebäudeenergiegesetzes.

Da kein Energieausweis mit Einordnung in eine Effizienzklasse vorliegt, und die Erstellung des Energieausweises nicht Bestandteil der Wertermittlung ist, erfolgt die Einordnung hilfsweise anhand der Auswertung einer Reihenuntersuchung der dena (Deutsche Energieagentur) in die Effizienzklasse G bis H.

Die Effizienzklasse G bis H ist dem Sanierungsbereich zuzuordnen, das heißt, das Gebäude ist energetisch sanierungsbedürftig.

Zur Herstellung eines zeitgemäßen Wärmeschutzes (Dämmung der Außenwände, der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke, Erneuerung der Fenster, Verbesserung der Anlagentechnik) sind, Investitionen in Höhe von mindestens 250.000,- € erforderlich. Die Amortisation der rein energetisch wirksamen Investitionen liegt dabei in der Größenordnung von dreißig Jahren.

Gesetzliche Forderungen zur Nachrüstung energetischer Maßnahmen bestehen im Wesentlichen nur für die Dämmung der obersten Geschossdecke.

Ungeachtet dessen ist die schlechte energetische Qualität des Gebäudes bei steigenden Energiepreisen sowohl in Bezug auf Vermietung als auch Verkauf markt- und preisrelevant.

### 3.3 Nebengebäude Garage

Hinweis:

Es erfolgte ausschließlich eine Außenbesichtigung. Die nachfolgenden Angaben erfolgen aufgrund der im Rahmen der Außenbesichtigung festgestellten Bauweise, Ausstattung und Aufteilung sowie aus Annahmen für typische bauzeitliche Ausführungen. Abweichungen sind deshalb wahrscheinlich.

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage und Abstellraum
Baujahr:	Nicht bekannt, geschätzt 1965
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Außenwände Mauerwerk verputzt, Flachdach, teilweise Pultdach, Holztor

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss  
45 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
als Abstellfläche und PKW-Stellplatz

#### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	überwiegend Massivbauweise
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Außenwände:	Massivbauweise
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Betondecke mit Abdichtung <u>Dachform:</u> Flachdach, Abstellraum teilweise Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Abdichtung, Dachsteine

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: nicht vorhanden

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge Estrich, Beton

Wandbekleidungen: Anstrich

Tore und Türen: Holztore und Holztüren

Grundrissgestaltung: nicht bekannt

### 3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: keine ersichtlichen

Bauschäden und Baumängel: - allgemein schlechter Instandhaltungszustand

Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Diese Auflistung beinhaltet nur die offensichtlichen bei der Ortsbesichtigung ausschließlich als Außenbesichtigung festgestellten Schäden und Mängel, wie sie ohne weitergehende Bauteilerstörung augenscheinlich erkannt und festgestellt werden konnten. Eine Ausweitung der festgestellten Schäden und Mängel ist zu erwarten. Insbesondere durch das Untersuchungs-niveau der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilerstörung und nur nach Augenschein, ist nicht davon auszugehen, dass die Auflistung der festgestellten Schäden und Mängel abschließend ist. Die als Abzug in Ansatz gebrachten Beträge können also durchaus überschritten werden.

## 3.4 Außenanlagen

untergeordnete Einfriedungen, Befestigung der Garagenzufahrt, einfache Anpflanzungen, Versorgungsanschlüsse bis an den öffentlichen Kanal, untergeordnete Anpflanzungen, verwilderter und verwachsener Zustand

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude und Garage bebaute Grundstück Garlebsen 45 in 37574 Einbeck OT Garlebsen zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	BVNr.	
<i>Garlebsen</i>	<i>53</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Garlebsen</i>	<i>1</i>	<i>22/5</i>	<i>260 m<sup>2</sup></i>

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bei der Wertbeurteilung auf dem Grundstücksmarkt für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke steht in der Regel der Vorteil der eigenen Nutzung und nicht die Rendite im Vordergrund der Überlegung bei der Preisgestaltung. In der Praxis der Grundstücksbewertung hat sich gezeigt, dass bei derartigen Objekten das Sachwertverfahren am geeignetsten zur Ermittlung des Verkehrswertes ist. Der Sachverständige hat sich daher im vorliegenden Fall dafür entschieden, den Verkehrswert des Bewertungsobjektes auf der Grundlage des Sachwertes zu ermitteln. Unterstützend wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der vorläufige Sachwert nach §35 ImmoWertV ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes, des Sachwertes der Gebäude und des Sachwertes der Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Der Sachwert ist nur ein Zwischenwert (vorläufiger Sachwert), der nach § 35 (3) ImmoWertV stets mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) an den Grundstücksmarkt anzupassen ist, um zum Verkehrswert führen zu können.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs.1 Satz 2 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.

Bei der Wertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen zum Beispiel:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **21,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Dorfgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.12.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Dorfgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	260 m <sup>2</sup>

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert	=	21,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Grundstücksfläche mit Faktor 1,07/0,98	=	22,93 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	260 m <sup>2</sup>
Beitrags- und -abgabenfreier Bodenwert	=	5.962,- €

Der **beitrags- und abgabenfreie Bodenwert** für das Grundstück Garlebsen 45 in 37574 Einbeck OT Garlebsen beträgt zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 insgesamt **5.962,- €**.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Sachwertberechnung

	Wohngebäude	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Bruttogrundfläche	325 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex</b>	1,8955	1,8955
• Stand III/2025		
<b>Normalherstellkosten (mit BNK)</b>		
• NHK im Basisjahr 2010	760,00 €/m <sup>2</sup>	245,00 €/m <sup>2</sup>
○ Sachwertrichtlinie Typ 1.11		○ Sachwertrichtlinie Typ 14.1
○ Standardstufe 2		○ Standardstufe 3
• NHK am Stichtag	1440,54 €/m <sup>2</sup>	464,39 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungswert</b>		
• Normgebäude	468.177 €	23.219 €
Zu- / Abschläge		
<b>Gebäudeherstellungswert</b>	468.177 €	23.219 €
<b>Alterswertminderung</b>	linear	linear
• Nutzungsdauer	70 Jahre	70 Jahre
• Modernisierungsgrad: kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 Modernisierungs- punkte	2 Modernisierungs- punkte
• Baujahr	ca. 1965	ca. 1965
• Gebäudealter	60 Jahre	60 Jahre
• modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre	15 Jahre
• Veralterung prozentual	79%	65%
• Veralterung Betrag	367.853 €	15.093 €
<b>Zeitwert</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	100.324 €	8.127 €
• besondere Bauteile		
<b>Gebäudewert (inklusive BNK)</b>	<b>100.324 €</b>	<b>8.127 €</b>

<b>Wohngebäude</b>		<b>100.324,- €</b>
<b>Garage</b>		<b>8.127,- €</b>
<b>Gebäudewerte insgesamt</b>	<b>=</b>	<b>108.450,- €</b>
<b>Wert der Außenanlagen zum Zeitwert</b>	<b>+</b>	<b>5.000,- €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b>	<b>113.450,- €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>=</b>	<b>5.962,- €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>119.412,- €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b> (Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise)	<b>×</b>	<b>0,80</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>95.530,- €</b>
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände für Mängelbeseitigung, etc. die noch nicht in den Ansätzen für Veralterung berücksichtigt sind:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Sofortmaßnahmen an Dach und Fach, Freilegung und Rückschnitt Grundstück</b> Ansatz hier: 160 h x 70,- €/h zzgl. Material</li> <li><b>Wiederherstellung Hausanschlüsse Strom und Wasser</b></li> <li><b>Risikoabschlag in Höhe von 30% auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert auf Grundlage der verbleibenden Risiken in der Bewertung aus nicht durchgeführter Innenbesichtigung in Kombination mit dem Schriftverkehr beim Bauamt Einbeck</b></li> </ul>	<b>-</b>	<b>14.000,- €</b>
	<b>-</b>	<b>5.000,- €</b>
	<b>-</b>	<b>28.659,- €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>47.871,- €</b>
		<b>48.000,- €</b>

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Vergleichswertberechnung

Berechnung auf Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktoren und Korrekturfaktoren.

<b>Wohnfläche:</b>	<b>215 m<sup>2</sup></b>
<b>Lage:</b>	<b>Nom 06</b>
<b>Vergleichswert:</b>	<b>750,- €/m<sup>2</sup></b> <b>reduzierter Wert aufgrund</b> <b>Modernisierungsgrad</b>

<b>Korrekturwert für Bodenrichtwert:</b>	<b>0,90</b>
<b>Korrekturwert für Wohnfläche:</b>	<b>0,80</b>
<b>Korrekturwert für Grundstücksfläche:</b>	<b>0,85</b>

<b>Vorläufiger Vergleichswert = 750,- €/m<sup>2</sup> x 0,90 x 0,80 x 0,85 x 215 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>98.685,- €</b>
--	----------	-------------------

sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände für Mängelbeseitigung, etc. die noch nicht in den Ansätzen für Veralterung berücksichtigt sind:

- |   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sofortmaßnahmen an Dach und Fach, Freilegung und Rückschnitt Grundstück</b><br/>Ansatz hier: 160 h x 70,- €/h zzgl. Material</li> </ul>   | - | <b>14.000,- €</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wiederherstellung Hausanschlüsse Strom und Wasser</b></li> </ul>  | - | <b>5.000,- €</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risikoabschlag in Höhe von 30% auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert auf Grundlage der verbleibenden Risiken in der Bewertung aus nicht durchgeführter Innenbesichtigung in Kombination mit dem Schriftverkehr beim Bauamt Einbeck</b></li> </ul> | - | <b>29.606,- €</b> |

<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>50.080,- €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u>50.000,- €</u></b>

## **4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### **4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich bei Grundstücken der Qualität des Bewertungsobjektes vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Der zusätzlich ermittelte Vergleichswert stützt das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

#### 4.6.3 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag mit rd. **48.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Garage bebaute Grundstück *Garlebsen 45 in 37574 Einbeck OT Garlebsen*

Grundbuch	Blatt	BVNr.
<i>Garlebsen</i>	53	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Garlebsen</i>	1	22/5

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 mit rd.

**48.000,- €**

**in Worten: achtundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass er das vorstehende Gutachten nach bestem Wissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

Einbeck, den 15.12.2025

---

Dipl.-Ing. (FH) Mathias Cortnum

Geprüfter Sachverständiger für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien,  
GIS Sprengnetter Akademie

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**ImmoWertV:**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken 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 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**DIN 283:**

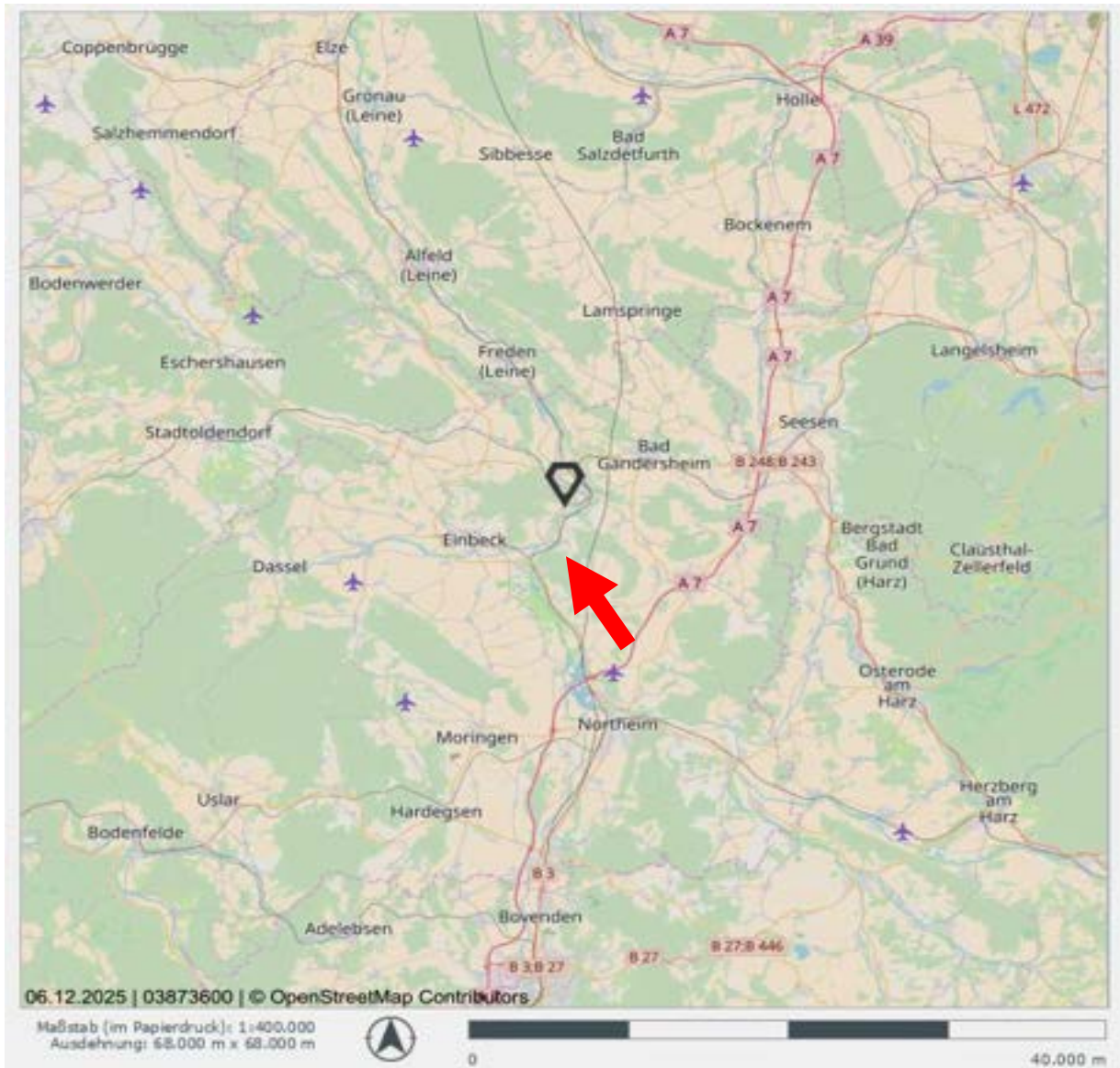
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter Immobilienbewertung** – Marktdaten und Praxishilfen, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter Immobilienbewertung** – Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2022
- [3] **Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**

## 6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 400.000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 4: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 5 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 5: 10 Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4



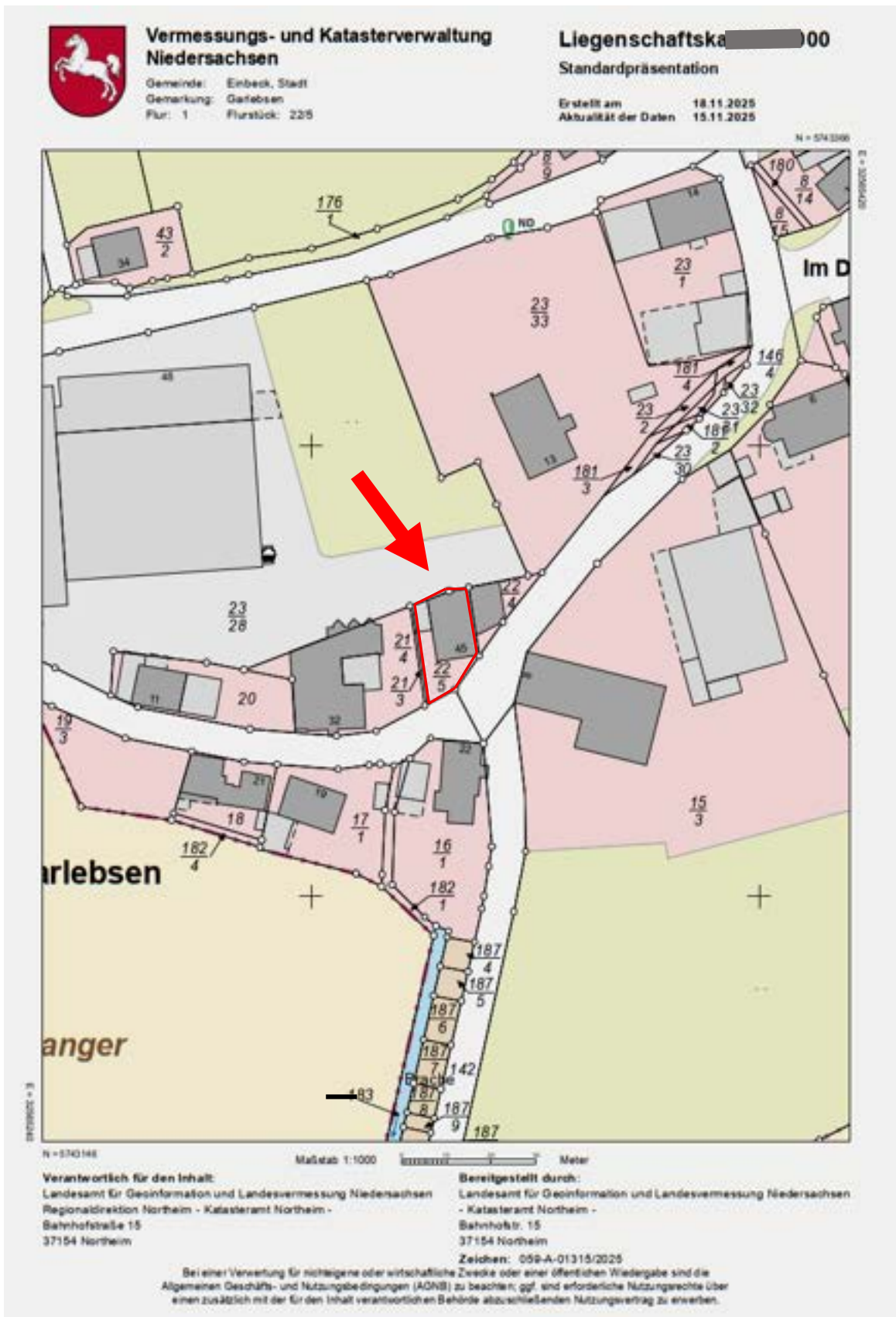
(lizziert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de))

Anlage1

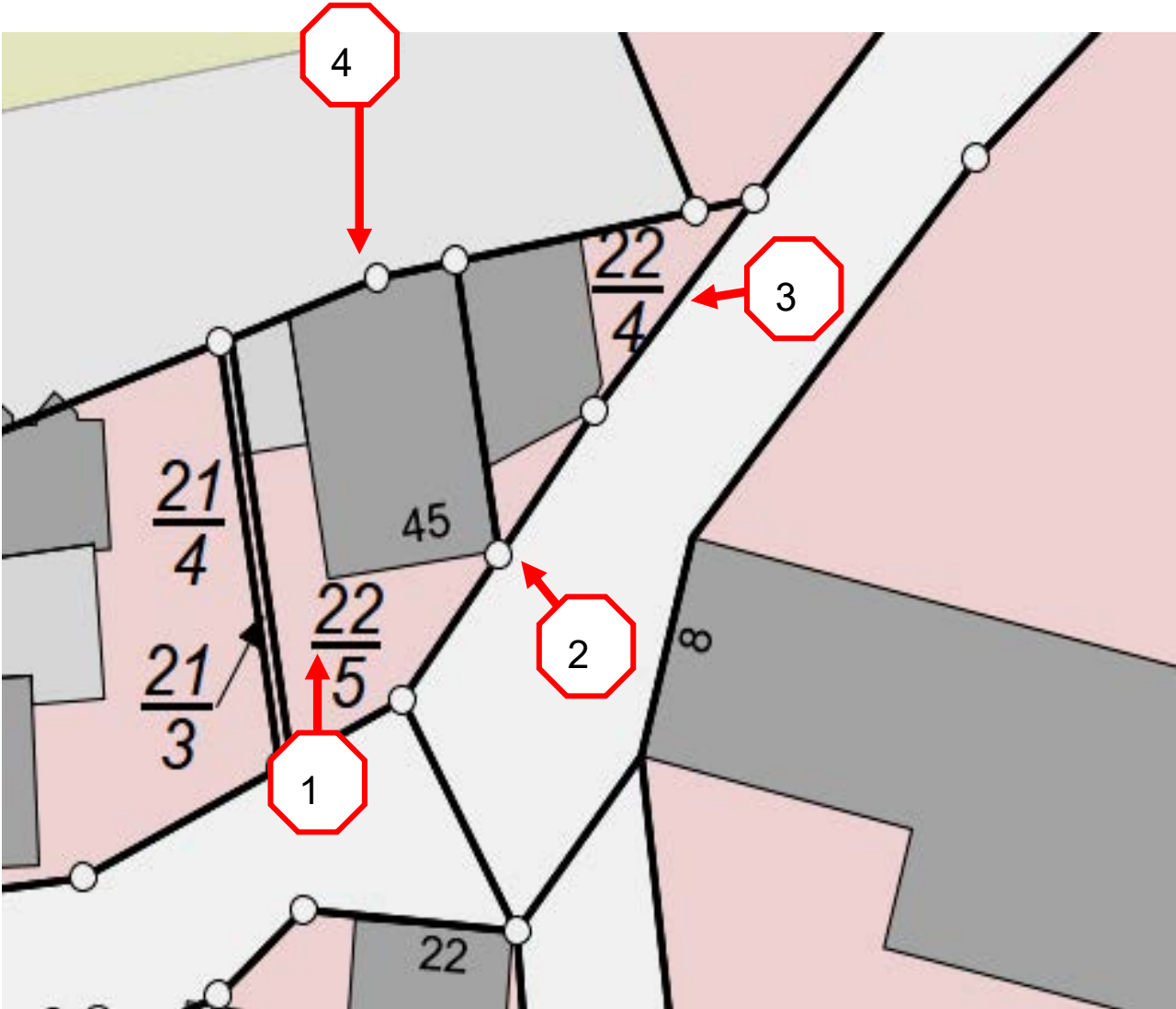


(lizziert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de))

## Anlage 2



Anlage 3



Anlage 4



Anlage 5.1: Bild 1 Ansicht von Süden



Anbau ist nicht Grundstücksbestandteil

Anlage 5.2: Bild 2 Ansicht von Südosten



**Anlage 5.3:** Bild 3 Ansicht von Westen



**Anlage 5.4:** Bild 4 Ansicht von Norden



**Anlage 5.5:** Bild 5 Blick auf die Garage und die Garagenzufahrt



**Anlage 5.6:** Bild 6 Hauseingangsbereich mit Treppenanlage



**Anlage 5.7:** Bild 7 Haustür



**Anlage 5.8:** Bild 8 Schäden an der Hauseingangstreppe



**Anlage 5.9:** Bild 9 Grundstück mit verwildertem Bewuchs



**Anlage 5.10:** Bild 10 Detail Fassade, erkennbar sind abgelöste Tapeten