

Kein Original
Gutachten!

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

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

KAISER-FRIEDRICH-STRASSE 10
31134 HILDESHEIM
TELEFON 05121-519692
FAX 05121-299477
MOBIL 0174-4660444
E-MAIL svfrank.nolte@gmail.com

Dipl.-Ing.(FH) F. Nolte * Kaiser-Friedrich-Straße 10 * 31134 Hildesheim

Amtsgericht Braunschweig
Versteigerungsgericht
Geschäfts-Nr. 24 K 240/21
An der Martinikirche 8
38100 Braunschweig

18. Januar 2025
Aktenzeichen: W 003/2022

WERTGUTACHTEN

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

Grundstück: Gartenland, Ebertallee 73 B (Kleingärtnerverein) in 38104 Braunschweig

Es handelt sich um einen Dauerkleingarten mit Gartenhaus im Kleingärtnerverein

„

Amtsgericht: Braunschweig
Grundbuch (Bezirk): Braunschweig-B
Blatt: 15409

Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:	Fläche (m ²):
Riddagshausen	3	100/61	201

Qualitätsstichtag: 28. September 2024

Wertermittlungsstichtag: 28. September 2024

Marktwert insgesamt: 4.700,- €

Dieses Gutachten enthält 13 Seiten und Anlagen mit 4 Seiten. Es wurden eine PDF-Datei sowie 7 schriftliche Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	- 3 -
2	GRUNDLAGEN DER BEGUTACHTUNG	- 4 -
2.1	LEISTUNGSUMFANG UND –ABGRENZUNG	- 4 -
3	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	- 5 -
3.1	DAS SACHWERTVERFAHREN (§35 FF IMMOWERTV)	- 5 -
3.2	GRUNDLAGEN DES VERGLEICHSWERTVERFAHRENS (§24 IMMOWERTV)	- 6 -
4	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	- 6 -
4.1	LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	- 7 -
5	ERMITTLUNG DES BODENWERTS	- 8 -
6	BAULICHE ANLAGEN (GEBÄUDEBESCHREIBUNG)	- 8 -
7	BAULICHE AUßENANLAGEN UND SONSTIGE ANLAGEN	- 8 -
8	VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN (§36 IMMOWERTV)	- 9 -
8.1	HERSTELLUNGSKOSTEN DER BAULICHEN ANLAGEN	- 9 -
8.1.1	GEBÄUDESTANDARD / ERMITTLUNG DER KOSTENKENNWERTE ZUM STICHTAG	- 9 -
8.1.2	BRUTTO-GRUNDFLÄCHEN	- 10 -
8.1.3	ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR (§38 IMMOWERTV)	- 10 -
9	VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAULICHEN AUßENANLAGEN UND SONSTIGE ANLAGEN (§37 IMMOWERTV)	- 10 -
10	VORLÄUFIGER SACHWERTE	- 11 -
11	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	- 12 -
11.1	GRUNDSTÜCKSZUSTAND/SICHERHEITSABSCHLAG	- 12 -
12	ZUSAMMENSTELLUNG DES SACHWERTS	- 12 -
13	ZUSAMMENFASSUNG	- 13 -

1 VORBEMERKUNGEN

Am Ortstermin konnten die Gebäude ausschließlich von außen besichtigt werden.

Auftraggeber: Amtsgericht Braunschweig

Mieter: Nicht bekannt

Art des Gewerbebetriebes: ./.

**Nicht mitgeschätzte Maschinen-/
Betriebseinrichtungen:** ./.

Verdacht auf Hausschwamm: Keine Aussage aufgrund verdeckter Bauteile und
eingeschränkter Besichtigung

**Baubehördliche Beschränkungen/
Beanstandungen:** Nicht bekannt

Verwalter: Nicht bekannt/vorhanden

Energieausweis: Wurde nicht vorgelegt

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Auftrag: Ermittlung des Marktwertes

Wertermittlungsgrundlagen: Bundesbaugesetz, Immobilienwertermittlungs-
verordnung (ImmoWertV) die Wertermittlungs- und
richtlinien einschl. der Änderungen und Ergänzungen.

2 GRUNDLAGEN DER BEGUTACHTUNG

- Die Angaben und Unterlagen des Auftraggebers
- Die Ortsbesichtigung vom 14.05.2022 und 28.09.2024
- Grundbuchauszüge (tlw.)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Braunschweig
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Braunschweig
- Der Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundstückmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg
- Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig
- Digitaler Grundriss Skendata Wert14

Im Bauaktenarchiv der Stadt Braunschweig liegen keine Bauunterlagen vor.

2.1 Leistungsumfang und –abgrenzung

Grundlagen dieses Gutachtens bilden die Dokumentation während der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der Unterlagen und Auskünfte zum Wertermittlungsstichtag. Es gibt allein die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Eine Überprüfung der Unterlagen fand nur eingeschränkt statt, Maße wurden nicht überprüft. Es wird angenommen, soweit nicht besonders erwähnt, dass alle öffentlich-rechtlichen und eventuellen privatrechtlichen Bestimmungen zu Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen und des Grundstücks eingehalten sind und sämtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend seien könnten erhoben und beglichen sind.

Die bei der Ortsbesichtigung gesammelten Informationen über die Ausführungen der baulichen Anlagen und des Grundstücks beruhen auf Inaugenscheinnahme. Für die Bewertung werden die vorherrschenden Merkmale berücksichtigt. Eine Beurteilung der Standsicherheit der Gebäude sowie des Schall- und Wärmeschutzes findet auf dieser Grundlage nicht statt. Es wurden weder Baugrunduntersuchungen noch Bauteilöffnungen bzw. materialzerstörende Untersuchungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und technischer Einrichtungen wurde nicht überprüft. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen auf den Befall durch tierische, pflanzliche

oder fungizide Schädlinge oder dergleichen durchgeführt. Dergleichen habe ich auch nicht gesehen.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass keine Altlasten, Sondermüll oder sonstige Verunreinigungen des Grund und Bodens vorhanden sind. Ebenso wird unterstellt, dass keine Bauteile und/oder Baustoffe vorhanden sind, die die Gesundheit der Nutzer der Gebäude beeinträchtigen oder gefährden. Erforderlichen Falls sind gesonderte Gutachten einzuholen.

Der Sachverständige haftet nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Von der Haftung ausgeschlossen sind verdeckte Mängel, die augenscheinlich nicht erkennbar sind, wie z.B. Hausschwamm oder Hausbock.

3 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Grundlage der Bewertung ist § 194 des BauGB:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.1 Das Sachwertverfahren (§35 ff ImmoWertV)

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. Dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36,
2. Dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des §37 und
3. Dem nach §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerten

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des §39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.2 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§24 ImmoWertV)

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Ort: Braunschweig, Stadtteil Riddagshausen

Entfernung: Der Stadtteil Riddagshausen liegt im südöstlichen Bereich von Braunschweig. Das Grundstück liegt ca. 240m von der Ebertallee entfernt.

Lage:	Der Dauerkleingarten befindet sich im Kleingärtnerverein „ Das Grundstück ist über einen Weg mit Schwarzdecke (Fehlstellen) zu erreichen. Dieser Weg geht von einem Stichweg der Ebertallee ab.
Nachbarschaftliche Bebauung:	Kleingartenvereine
Gestaltung:	Das Grundstück ist eben
Erschließungszustand:	Nicht erschlossen
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Soweit erkennbar hat das Grundstück einen Elektro- schluss. Rückseitig an der Gartenlaube befindet sich ein Außenwasserhahn. Herkunft des Wassers ist nicht bekannt. Weitere Anlagen der Ver- und Entsorgung sind nicht bekannt.
Straßenausbau:	Ebertallee und Stichstraße mit Schwarzdecke, tlw. mit Fußwegen und Bauminseln.
Höhenlage zur Straße:	In etwa höhengleich zur Zuwegung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Nachbargebäude teilweise mit geringen Grenzabstand errichtet.
Baugrund und Grundwasser:	Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan vorhanden. Im Flächennutzungs- plan ist das Grundstück als Dauerkleingarten ausgewiesen.

4.1 Lasten und Beschränkungen

Grundbuch Zweite Abteilung:	Zwangsversteigerungsvermerk Eintragungen nicht wertrelevant.
------------------------------------	---

Baulastenverzeichnis: Keine Eintragungen vorhanden.

Altlastenverzeichnis: Die Grundstücke werden nicht als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenverzeichnis der Stadt Braunschweig geführt.

5 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

Laut vorliegender Kaufpreissammlung wurden in der Stadt Braunschweig eine ausreichende Anzahl Kaufpreise für Dauerkleingärten inklusive Gartenhäuser ausgewiesen. In einem Zeitraum von April 2015 bis Mai 2024 liegen die Werte zwischen 3,18 €/m² und 26,27 €/m². Der Mittelwert liegt in diesem Zeitraum bei 10,31 €/m². Diese Werte aus der Kaufpreissammlung sind sehr volatil, weisen aber eine leicht steigende Tendenz auf.

In Anbetracht, dass das Grundstück im Überschwemmungsgebiet liegt, wird der Bodenwert wie folgt geschätzt:

$$201 \times 8,00 \text{ €/m}^2 = 1.608,- \text{ €}$$

Bodenwert: **1.608,- €**

6 BAULICHE ANLAGEN (Gebäudebeschreibung)

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges Gartenhaus mit flach geneigtem Satteldach und L-förmigen Grundriss. Der Freisitz ist einseitig geschlossen und überdacht. Das Gebäude ist in Mauerwerk erstellt und von außen gestrichen. Holzfenster mit einfacher Verglasung, im Bereich des Freisitzes mit Buntglas. Dach in Holzkonstruktion mit Abdichtung aus Bitumenbahn. Soweit ersichtlich Elektroanschluss und Wasserversorgung (es ist unklar, ob es sich um einen Trinkwasseranschluss handelt). Das genaue Alter des Gebäudes ist nicht bekannt und wird auf ca. 45 Jahr geschätzt.

7 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zuwegungen mit Betonplattenbelag. Gartenbereich Obstbäumen, Rasenfläche, Beete und Hochbeete in ungepflegten Zustand. Kaminofen und Holzschuppen. Auf dem Grundstück lagern mehrere Müllsäcke. Einfriedung mit Maschendrahtzaun.

8 VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN (§36 ImmoWertV)

8.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für die baulichen Anlagen werden nach den Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV-NHK 2010) ermittelt. Bei den durchschnittlichen Herstellungskosten handelte es sich um modellhafte Kostenkennwert. Die Ermittlung erfolgt für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit. Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile werden durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um den überdachten Freisitz.

1. Gartenhaus

8.1.1 Gebäudestandard / Ermittlung der Kostenkennwerte zum Stichtag

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der NHK 2010 werden die unter Pkt. 6 angegebenen Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt.

1. Gartenhaus 400,- €/m² BGF (Werte selbst ermittelt)

Diese Kostenkennwerte liegen auf der Preisbasis 2010 vor und sind auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex basiert auf der Preisbasis 2010.

Durchschnittlicher Baupreisindex 2010: 100,0

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2024; Basisjahr 2010: 182,7

Normalherstellungskosten zum 28.09:2024

1. Gartenhaus 730,- €/m² BGF

2.

8.1.2 Brutto-Grundflächen

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 zu ermitteln. Jedoch sind bei Anwendung der NHK 2010 nur die folgenden Bereiche zu berücksichtigen:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt und nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Daraus ergeben sich die anteiligen Brutto-Grundflächen der verschiedenen Gebäudearten wie folgt:

1. Gartenhaus:	EG: $5,47 \times 5,18 - 3,37 \times 2,18 =$	<u>20,99 m²</u>
	<u>Summe BGF rd.</u>	<u>21 m²</u>

8.1.3 Alterswertminderungsfaktor (§38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die nach den vorstehenden Angaben ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten entsprechen in diesem Modell, denen neu errichteten Gebäuden gleicher Gebäudeart. Da es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Neubau handelt, werden die durchschnittlichen Herstellungskosten im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer linear in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV gemindert.

Es wird von einer Gesamtnutzungsdauer des Gartenhauses von 60 Jahren ausgegangen. Modernisierungen, die einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer werden hierbei berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer für das Gartenhaus beträgt nach SW-RL demnach 16 Jahre.

9 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen (§37 ImmoWertV)

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind unter Punkt 7 dieses Gutachtens beschrieben und werden nach Erfahrungssätzen ermittelt. Für das Wohngrundstück wird vom Sachverständigen der Wert der Außenanlagen pauschal mit 3% von den alterswertgeminderten Gebäudewerten veranschlagt.

10 Vorläufiger Sachwerte

In den NHK 2010 sind in den Herstellungskosten die Mehrwertsteuer und Baunebenkosten bereits enthalten. Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts erfolgt auf der Basis der zuvor ermittelten Daten und Werte.

Gebäudeart		Gartenhaus
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	21
Kostenkennw. am WE-Stichtag	€/m ²	730
Herstell.-kosten am WE-Stichtag	€	15.330
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	60
Restnutzungsdauer	Jahre	16
Alter (ggf. fiktiv)	Jahre	44
Wertminderungen wegen Alters		linear
	in %	73,33
	€	-11.241
Gebäudesachwert	€	4.089
Summe Gebäudesachwert:		4.089 €
Korrekturfaktoren	1,00	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:		4.089 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

	5%	204 €
--	----	--------------

Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	1.609 €
Sachwert der baulichen Anlagen	4.089 €
Sachwert der Außenanlagen	204 €
Sachwert vor Marktanpassung	5.902 €

11 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie bisher noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

11.1 Grundstückszustand/Sicherheitsabschlag

Das Grundstück liegt im Bereich eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes und befindet sich in einen ungepflegten Zustand. Auf dieser Grundlage halte ich einen Abschlag für erforderlich. Zudem konnte das Gebäude nicht von innen besichtigt werden. Hierfür ist ein weiterer Abschlag erforderlich. Den Abschlag insgesamt halte ich in der Höhe von 20% für erforderlich.

Grundstückszustand/Sicherheitsabschlag: $5.902 \times 20/100 =$ rd.- 1.180,- €

12 ZUSAMMENSTELLUNG DES SACHWERTS

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, die der Eigennutzung dienen und bei denen es nicht in erster Linie auf einen Ertrag ankommt. Das trifft im vorliegenden Fall zu.

Weitere marktübliche Zu- und Abschläge zur Marktanpassung sind aufgrund der Marktlage zum Wertermittlungstichtag nicht erforderlich.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in voller Höhe in Abzug zu bringen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	5.902- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>1.180,- €</u>
Sachwert des Grundstücks (gerundet)	4.700,- €

13 ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund der vorstehend angestellten Überlegungen schätze ich zum Wertermittlungsstichtag
28. September 2024 den Wert des oben aufgeführten Grundstücks auf:

4.700,- €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu
haben.

Hildesheim, den 18.01.2025

Dipl.-Ing (FH) – B.Sc. Frank Nolte

**Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den
angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit
meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.**



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Braunschweig, Stadt
Gemarkung: Riddagshausen
Flur: 3 Flurstück: 100 / 61

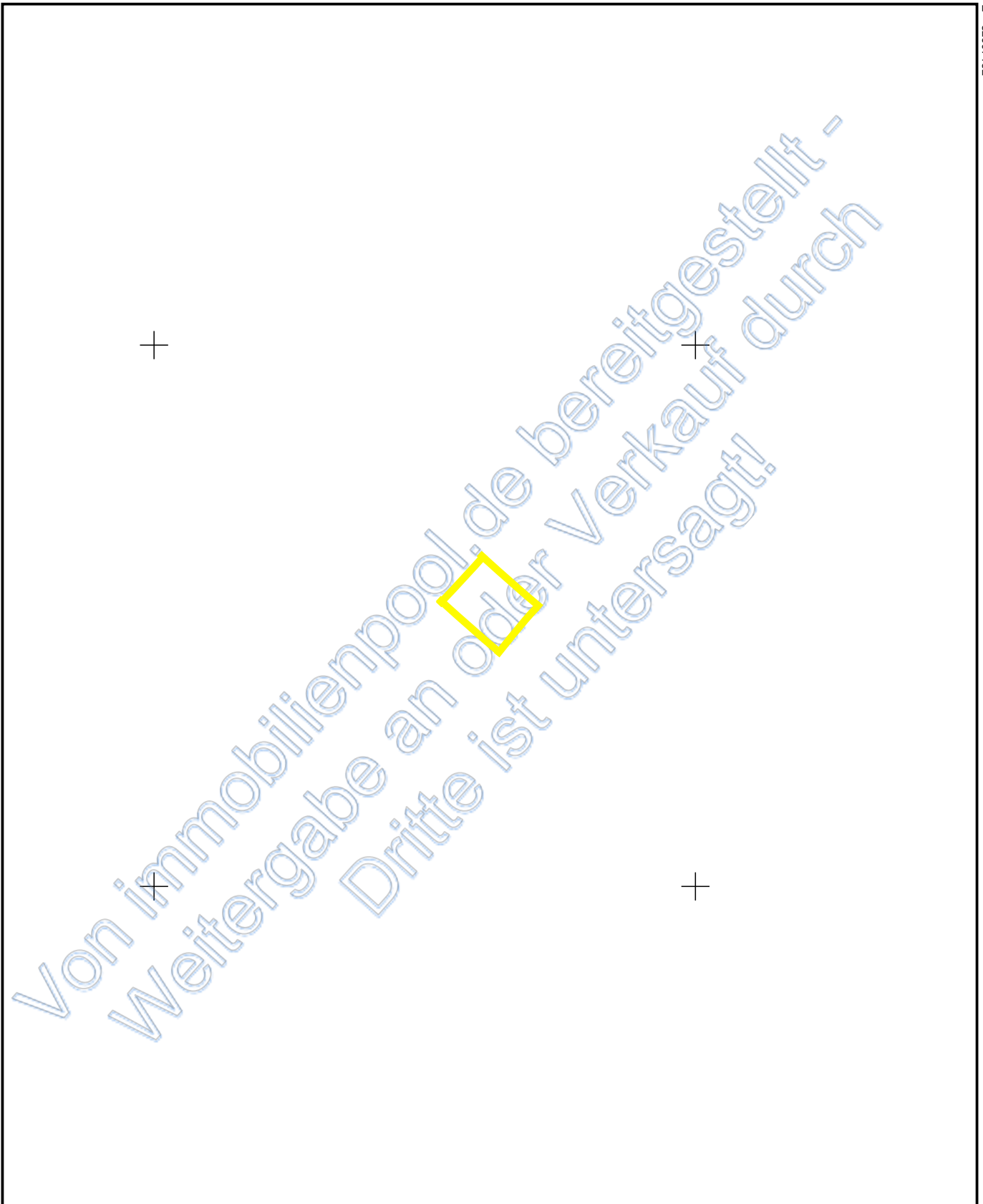
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 14.05.2022

N = 5792063

E = 32607152



E = 32606972

N = 5791841

Maßstab 1 : 1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Braunschweig - Stand: 07.05.2022
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Bereitgestellt durch:

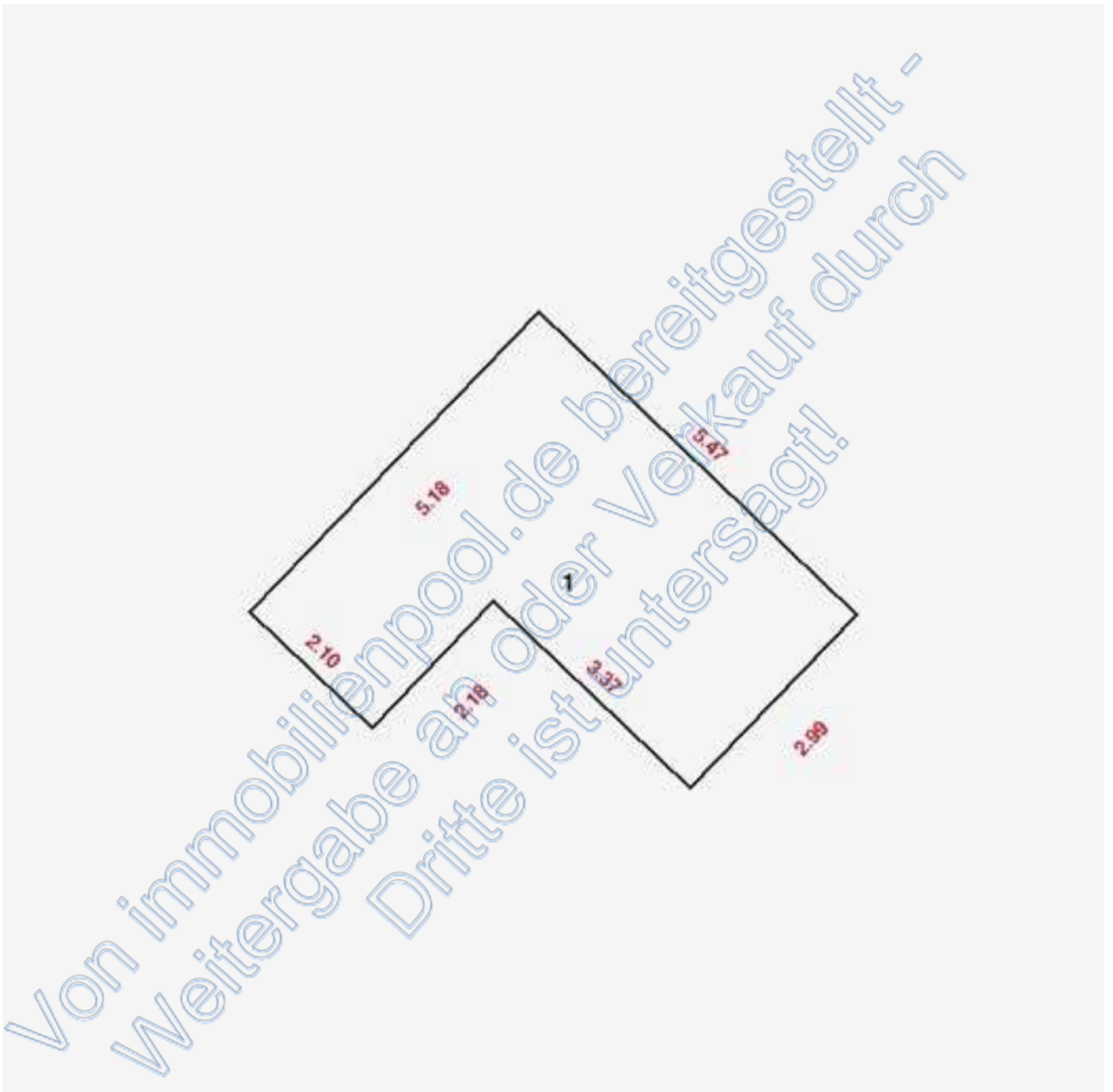
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20220514_41261

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Vermaßter Grundriss



**Aktenzeichen W 003/2022 Aufnahmen vom Ortstermin am 28.09.2024
Ebertallee 73B in 38104 Braunschweig - ANLAGE 3 -**



Ansicht aus Richtung Südosten



Ansicht aus Richtung Nordwesten

**Aktenzeichen W 003/2022 Aufnahmen vom Ortstermin am 28.09.2024
Ebertallee 73B in 38104 Braunschweig - ANLAGE 3 -**



Gartenbereich mit Hochbeeten



Bereich hinter dem Gartenhaus