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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Ingenieurbüro SCHWABE

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 1 K 14/25
des Amtsgerichts Duderstadt
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Wintergarten und Pkw-Doppelgarage
Adresse:	Neue Straße 9, 37434 Wollbrandshausen
Baujahr:	2004
Wohn-/Nutzflächen:	564 m² Wohnfläche; 139 m² Nutzfläche
Grundstück:	2.119 m², Wohnbaufläche (W)

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

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 mit
rd. **771.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr.: **2** v. 6
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 36 Seiten, davon sind 20 Seiten Gutachtentext und 5 Anlagen mit 16 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 6 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

		Seiten
1.	**Allgemeine Angaben**	3
1.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2.	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1.	Lage	4
2.2.	Gestalt und Form	5
2.3.	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4.	privatrechtliche Situation	5
2.5.	öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6.	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8.	derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3.	**Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen**	7
3.1.	Einfamilienwohnhaus	8
3.1.1.	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2.	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.1.3.	Gebäudekonstruktion	8
3.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.5.	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.1.6.	Besondere Bauteile, Zustand, Grundstücksmerkmale	10
3.2.	Pkw-Doppelgarage	10
3.3.	Außenanlagen	11
4.	**Ermittlung des Verkehrswerts**	11
4.1.	Grundstücksdaten	11
4.2.	Bodenwertermittlung	11
4.3.	Sachwertermittlung	14
4.4.	Ertragswertermittlung	17
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	19
5.	**Verkehrswert**	**20**
6.	**Anlagen**	**21**
6.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	21
6.2.	Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen	22
6.3.	Bauzeichnungen	23
6.4.	Behördenauskunft	28
6.5.	Fotodokumentation	29

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

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Wintergarten, Pkw-Doppelgarage und Überdachung (zwischen Doppelgarage und Wohnhaus) sowie ausgebautem Dachgeschoss
Objektadresse:	Neue Straße 9, 37434 Wollbrandshausen
Grundbuch-/ Katasterangaben:	Grundbuch von Wollbrandshausen Blatt 835, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Wollbrandshausen, Flur 20, Flurstück 45, Gebäude- und Freifläche, Neue Straße 9, Größe 2.119 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Duderstadt
Auftrag vom:	29.10.2025
Eigentümer:	datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	02.12.2025
Ortstermin:	02.12.2025
Teilnehmer:	die Eigentümerinnen und der Sachverständige (Ing.-Büro Schwabe)
Ablauf:	die Verfahrensbeteiligten wurden über den anberaumten Ortstermin schriftlich benachrichtigt; diese bestätigten den Ortstermin, sodass dieser planmäßig durchgeführt wurde; nach einer vollständigen Innenbesichtigung wurde das Objekt ebenfalls vollständig, auch im Zusammenhang mit der vom Ing.-Büro Schwabe gelenkten Drohne, von außen aufgenommen

herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen:
- örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen
- Auszug aus der Liegenschaftskarte über die Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

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

- Baulastenauskunft über den Landkreis Göttingen
- Bauunterlagen mit Bauzeichnungen, Wohnflächenberechnungen und Baubeschreibung über die Eigentümerinnen

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Stadt/Gemeinde:	Wollbrandshausen – eigenständige kleine ländliche Gemeinde mit ca. 650 Einwohnern im Landkreis Göttingen, gehört verwaltungstechnisch zur Samtgemeinde Gieboldehausen; Kindergärten und Schulen sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Orten der Samtgemeinde sowie in Göttingen oder Duderstadt
überörtliche Anbindung:	liegt direkt an der Bundesstraße 27 mit ca. 20 km Entfernung nach Göttingen und ist über die Bundesstraße 446 in ca. 15 km Entfernung an Duderstadt angebunden; der öffentliche Nahverkehr (Regionalbusse) verbindet Wollbrandshausen in engen Takten mit den umliegenden Gemeinden, Göttingen und Duderstadt; der nächste Bahnhof befindet sich im Oberzentrum Göttingen mit ICE-Anschluss sowie Anschluss an die Bundesautobahn 7

kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	in einem noch relativ jungen Wohngebiet am Ortsrand von Wollbrandshausen in sehr ruhiger ländlicher Wohnlage
Art der Bebauung/ Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich offene Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und üblich großen Gartenflächen
Topografie/ geografische Ausrichtung:	normale Grundstücksausrichtung mit ostseitiger Straßenanbindung und westseitigem Gartenteil

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil:	rechteckige Grundstücksform; leichtes Gefälle in östliche Richtung
Grundstücksgröße:	2.119 m²; davon 1.300 m² bebauter Grundstücksteil und 819 m² unbebautes innerörtliches Bauland (Baulücke)

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	*Neue Straße* (ehemalig *In der Siedlung*) – grenzt als Eckgrundstück an die Neue Straße und In der Siedlung; beides asphaltierte Anliegerstraßen mit beidseitigen Gehwegen; die *Neue Straße* endet unmittelbar hinter dem Bewertungsobjekt, da die innerörtliche Bebauung hier endet und freie Feldflur beginnt; insgesamt sehr gering frequentiert
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Grundbuch von Wollbrandshausen Blatt 835, Abtlg. II nur Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft
Anmerkung:	keine
Bodenordnungsverfahren:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt

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

2.5. öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis: laut Schreiben des Landkreis Göttingen vom 11.11.2025 ist auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes keine Baulast eingetragen

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

Denkmalschutz: anhand der Historie des Bewertungsobjektes handelt es sich um kein Kulturdenkmal

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02 „Über den Höfen", rechtskräftig vom 01.02.1967; B-Plan Nr. 7 „Obere Wöhrde" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des B-Plans Nr. 2

wertbeeinflussende Satzungen: keine bekannt

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Die Bruttogrundfläche als auch die Wohnflächen wurden über die Grundrisszeichnungen abgeleitet. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

2.8. derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: reine Wohnnutzung im Einfamilienwohnhaus

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

nachhaltige Mieterträge:	die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über den Grundstücksmarktbericht 2021, der eigenen Mietpreissammlung sowie über Internetrecherchen abgeleitet; nach aktuellen Mietspiegel-Daten liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete in Wollbrandshausen bei etwa ≈ 6,63 €/m²; Neubauwohnungen liegen in der Regel über dem ortsüblichen Durchschnittsmietpreis; in ländlichen Bereichen wie Wollbrandshausen ist der Unterschied oft moderat; die hier angenommene Nettokaltmiete beträgt für den Wohnraum 4,10 €/m² bis 4,40 €/m² und liegt somit aufgrund der überdimensionierten Wohnungsgröße deutlich unter der durchschnittlichen Nettokaltmiete; für die Pkw-Doppelgarage wird ein Mietzins von 90 € im Monat und für den Pkw-Stellplatz unter der Überdachung 35 € im Monat angenommen

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakten und Beschreibungen.

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 bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass das Gebäude baulich legal errichtet wurde.

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

3.1. Einfamilienwohnhaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss und angrenzendem Wintergarten
Baujahr:	2004
Modernisierungen:	keine
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	59 Jahre (nach linearer Abschreibung)
Erweiterungsmöglichkeiten:	diverse Anbaumöglichkeiten vorhanden; Ausbau des noch nicht vollständig ausgebauten Dachgeschosses; Abgeschlossenheit der einzelnen Geschosse herstellen, um aufgrund der insgesamt hohen Wohnfläche Wohnraum für abgeschlossene Wohnungen herzustellen
Außenansicht:	Strukturputz mit weißem Anstrich und Klinkersockel

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	896 m²	
Wohn-/ Nutzflächen:	Kellergeschoss:	174 m²; davon 35 m³ Wohnfläche (Gästezimmer, Duschbad), sonst Werkstatt, Lager, Heizung, Waschküche
	Erdgeschoss:	231 m²; Wohnen, Küche/ Essen, WC, Büro, Lager/ Hausarbeit, Wintergarten
	Obergeschoss:	180 m²; Schlafzimmer, Bad, WC, Balkon
	Dachgeschoss:	118 m²; drei ausgebaute Wohnräume

Das Wohngebäude verfügt über eine Wohnfläche von 564 m² und überschreitet damit deutlich die übliche Größenordnung eines Einfamilienwohnhauses. Vor dem Hintergrund der Gebäudestruktur und Flächeneffizienz erscheint eine funktionale Neuordnung in mehrere abgeschlossene Wohneinheiten im Rahmen baulicher Anpassungen wirtschaftlich sinnvoll und grundsätzlich umsetzbar

⇒ *die ermittelten Wohn-/Nutz- und Bruttogrundflächen sind Zirkamaße; die Flächen wurden anhand der Grundrisszeichnungen abgeleitet bzw. neu berechnet; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung*

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion

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

Geschosse:	zweigeschossig; Keller-, Erd-, Ober- und teilausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Stahlbeton-Bodenplatte
Umfassungswände:	36,5 cm Poroton-Mauerwerk mit 8 cm Wärmedämm-verbundsystem und Klinkerplatte im Kellergeschoss; sonst 24 cm Poroton-Mauerwerk mit 12 cm Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Poroton-Mauerwerk mit Gipskarton
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, über Obergeschoss Holzbalkendecke
Treppen:	gerade Edelstahl-Zweiholmtreppe mit Holzstufen und Edelstahlgeländer EG bis DG; gerade Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag und Edelstahlgeländer KG bis EG; Holz-Raumspartreppe OG bis DG
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster; teils bodentief; mit elektrischen Außenrollläden (teils defekt)
Dachkonstruktion:	Pfettenkonstruktion mit Tonziegeldeckung und Zwischensparren-dämmung
Dachform:	Satteldach mit einseitiger Satteldachgaube
Balkon/Terrasse:	Loggia im Obergeschoss an westseitigem Giebel; drei Mini-balkone (ähnlich einem Französischem Balkon) in Edelstahlkonstruktion an südseitiger Gebäudewand; Wintergarten südwestseits ausgerichtet (hier ist teils die Beschattung defekt)

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem dem Baujahr entsprechend modern
Heizung:	Fußbodenheizung im Erdgeschoss und den Bädern, sonst Plattenheizkörper über Ölzentralheizung aus dem Baujahr

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Teppichboden und Laminat
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Bäder, Waschküche und Fliesenspiegel Küchen gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert

Vom Immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Türen:	holzfurnierte Innentüren mit Holzzargen; Hauseingangstür als einflügeliges Kunststoffelement mit links und rechts befindlichen Seitenteilen
sanitäre Einrichtungen:	Bad im Obergeschoss; Duschbad im Ober- und Kellergeschoss; Gäste-WC im Erdgeschoss; insgesamt dem Baujahr entsprechend
Küchenausstattung:	im Erdgeschoss in technisch guter Ausstattung und im Kellergeschoss in einfacher Ausstattung
Ausstattung:	dem noch relativ jungen Baujahr entsprechend in zeit- und ordnungsgemäßem Ausstattungsstandard

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine
Besonnung/ Belichtung:	gute natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudezustand:	gut, 12 cm Wärmedämmverbundsystem; entspricht den heutigen hohen Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
Bau- und Unterhaltungszustand:	grundsolide, fast neuwertige Rohbaukonstruktion mit dem noch relativ jungen Baujahr entsprechend gutem Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	nur Abzüge über die Baualtersklasse

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

3.2. Pkw-Doppelgarage

eigenständiges Nebengebäude in Mauerwerkkonstruktion mit Tonziegeldeckung auf traditionellem Satteldach mit zwei üblich großen gefliesten Pkw-Stellflächen und einem Abstellraum; gute Ein- und Ausfahrmöglichkeiten über eine breit gepflasterte Zufahrt und ein elektrisch betriebenes breites Sektionaltor; Nutzfläche angrenzender Abstellraum mit separatem Zugang ca. 13 m²; Nutzfläche Pkw-Garage ca. 39 m²

3.3. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte Stellfläche bzw. Zufahrt zur Doppelgarage; Zuwegung zum Hauseingang über eine geflieste Treppenanlage; gepflasterte Stellfläche mit Glas-Überdachung zwischen Wohnhaus und Doppelgarage; Stahlbeton-Außentreppe mit Edelstahlgeländer zum Kellernebeneingang; gartenseits gepflasterte Freifläche (Terrasse); mit Gehwegplatten befestigte Zuwegung an südseitiger Hausfront; insgesamt gepflegte Rasenfläche mit bepflanzten Hecken und Büschen; ohne Einfriedung

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhausmit Pkw-Doppelgarage bebaute Grundstück Neue Straße 9 in 37434 Wollbrandshausen zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wollbrandshausen	*835*	*1*	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Wollbrandshausen	*20*	*45*	*2.119 m²*

Das zu bewertende Flurstück wird aufgrund seiner Übergröße in zwei fiktive Grundstücksteile geteilt. Dem bebauten Flurstücksteil A werden 1.300 m² zugeteilt. Der übrige Grundstücksteil B mit 819 m² kann zukünftig als sogenannte Baulücke bebaut werden. Auf den Bodenrichtwert erfolgt ein Zuschlag aufgrund der Baulückenqualität.

4.2. Bodenwertermittlung (§§ 13, 14, 40 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung dient der Bestimmung des Bodenwertes eines unbebauten Grundstücks, der auch bei bebauten Grundstücken gesondert auszuweisen ist. Der Wert wird in der Regel aus Vergleichskaufpreisen oder aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) abgeleitet. Dabei sind Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand sowie der Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. In der Praxis wird häufig der Bodenrichtwert herangezogen und an objektspezifische Merkmale (z. B. GFZ, Grundstückszuschnitt, Erschließung) angepasst.

Bodenwertberechnungen

bebauter Grundstücksteil A (Wohnhaus)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks
Der Bodenrichtwert beträgt 52,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.

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

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.300 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 52,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 52,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.12.2025	× 1,02	Extrapolation des leicht steigenden Bodenwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 53,04 €/m²	
Fläche (m²)		1.300,00	× 0,98	Abzug wegen Grundstücksübergröße
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 51,98 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 51,98 €/m²	

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

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 51,98 €/m²	
Fläche	× 1.300,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	= 67.574,00 € rd. 67.574,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 insgesamt 67.574 €.

unbebauter Grundstücksteil B (Baulücke)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 52,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	819 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 52,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 52,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.12.2025	× 1,02	Extrapolation des leicht steigenden Bodenwertes

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist Untersagt!

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,10	Zuschlag wegen Baulückenqualität
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 58,34 €/m²	
Fläche (m²)		819,00	× 1,00	
Entwicklungs-stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 58,34 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 58,34 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 58,34 €/m²	
Fläche	× 819,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	= 47.780,46 € rd. 47.780,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 insgesamt 47.780 €.

Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		47.780,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	47.780,00 €
	rd.	**47.800 €**

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

4.3. Sachwertermittlung (§§ 35-39 ImmowertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren dient der Wertermittlung von Grundstücken, die nicht überwiegend der Ertragsgenerierung dienen (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser). Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie den Herstellungskosten der baulichen Anlagen abzüglich der Alterswert-minderung zusammen. Anschließend erfolgt eine Marktanpassung über den Sachwertfaktor.
In der Praxis wird hierfür auf Normalherstellungskosten (NHK) und Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse zurückgegriffen.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Pkw-Doppelgarage	Überdachung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	896,00 m²	99,00 m²	pauschale Wertschätzung
Baupreisindex (BPI) 02.12.2025 (2010 = 100)	188,7	188,7	
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	883,00 €/m² BGF 1.666,22 €/m² BG	245,00 €/m² BGF 462,32 €/m² BGF	
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	1.492.933,12 €	45.769,68 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	1.492.933,12 €	45.769,68 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 59 Jahre 26,25 % 391.894,94 €	linear 80 Jahre 59 Jahre 26,25 % 12.014,54 €	
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	1.101.038,18 €	33.755,14 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	1.101.038,18 €	33.755,14 €	3.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		1.137.793,32 €
Sachwert der Außenanlagen	+	0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	1.137.793,32 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	67.574,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.205.367,32 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,60
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	723.220,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
(marktangepasster) **Sachwert**	=	723.220,39 €
	rd.	**723.200 €**

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

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Normalherstellungskosten (NHK) (§ 36 ImmoWertV)
Die NHK sind standardisierte Baukosten je m² Bruttogrundfläche, die auf ein bestimmtes Basisjahr (2010) indexiert sind. Sie berücksichtigen Baukonstruktionen, Ausstattungen und übliche Baunebenkosten. In der Praxis werden sie aus den NHK-Tabellen der ImmoWertV herangezogen und mittels Baupreisindex auf den Stichtag fortgeschrieben.

Besondere Einrichtungen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)
Hierunter fallen werterhöhende Einrichtungen, die nicht Bestandteil der üblichen NHK sind, wie z. B. Schwimmbäder, Saunen oder Fahrstühle. Sie sind im Sachwertverfahren zusätzlich anzusetzen. In der Praxis erfolgt die Bewertung anhand vergleichbarer Kostenansätze oder Erfahrungswerten; hier keine.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)
Außenanlagen umfassen bauliche und gärtnerische Anlagen, die nicht unmittelbar zum Gebäude gehören, aber mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen z. B. Garagen, Wege, Zäune, Terrassen und Gartenanlagen. Sie tragen im Sachwertverfahren als eigener Wertbestandteil (hier in den NHK enthalten) zum Gesamtsachwert bei.

Baunebenkosten
Dies sind Kosten, die zusätzlich zu den eigentlichen Baukosten anfallen, wie Planung, Genehmigung, Bauleitung, Finanzierungskosten. Sie sind regelmäßig in den NHK enthalten. In der Praxis wird ein prozentualer Zuschlag auf die Baukosten angesetzt, sofern sie nicht bereits, wie hier, in den NHK berücksichtigt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)
Dies sind wertbeeinflussende Merkmale, die vom Üblichen abweichen. Beispiele sind Baumängel, Bauschäden, außergewöhnliche Grundrisse, Altlasten oder besondere Erträge (z. B. aus Photovoltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen (gleichfalls im Sachwertverfahren).

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
Die Alterswertminderung berücksichtigt den Wertverlust durch Alter und Abnutzung. Sie wird in der Regel linear in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) berechnet. Modernisierungen können die RND verlängern und die Alterswertminderung reduzieren.

Gesamtnutzungsdauer (GND) (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)
Die GND ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes unter Annahme ordnungsgemäßer Instandhaltung. Sie wird objekttypisch vorgegeben (z. B. 80 Jahre bei Wohngebäuden). In der Praxis orientiert man sich an den ImmoWertV-Tabellen und Erfahrungswerten der Gutachterausschüsse; hier 80 Jahre.

Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)
Die RND gibt die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Unterhaltung an. Sie ergibt sich aus der Differenz von GND und dem Alter des Gebäudes, ggf. angepasst durch Modernisierungen. Sie ist maßgeblich für die Berechnung der Alterswertminderung; hier 59 Jahre (nach linearer Abschreibung).

Baumängel / Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)
Baumängel sind Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst oder Bauordnungsvorschriften, Bauschäden sind konkrete Beeinträchtigungen der Bausubstanz oder Gebrauchstauglichkeit. Beide wirken sich wertmindernd aus und sind bei der Ermittlung besonderer objektspezifischer Merkmale zu berücksichtigen.

Vom Amtsgericht Heiligenstadt - Vollstreckungsgericht - bestellt. Weitergabe an Dritte ist untersagt! Verkauf durch Verkäufer ist unerlaubt!

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)
Der Sachwertfaktor stellt das Verhältnis von Kaufpreisen zu vorläufigen Sachwerten vergleichbarer Objekte dar. Er dient der Marktanpassung des rechnerischen Sachwertes. Gutachterausschüsse leiten ihn aus der Kaufpreissammlung ab. In der Praxis wird ohne marktgerechten Sachwertfaktor häufig ein nicht marktkonformer Wert ermittelt; hier 0,60.

4.4. Ertragswertermittlung (§§ 27-34 ImmoWertV)

Beschreibung des Bewertungsmodells der Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren bildet den Wert eines Grundstücks aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen ab und wird vor allem bei Renditeobjekten (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke) angewendet. Ausgangspunkt ist der Reinertrag, der sich aus den marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten, Pachten) abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Gebäudeertragswert wird anschließend mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert und mit dem Bodenwert kombiniert.
In der Praxis ist die marktgerechte Ableitung von Mieten und Liegenschaftszinssatz entscheidend.

Ertragswertberechnung

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnraum KG	35,00		4,10	143,50	1.722,00
	Wohnraum EG	231,00		4,40	1.016,40	12.196,80
	Wohnraum OG	180,00		4,40	792,00	9.504,00
	Wohnraum DG	118,00		4,40	519,20	6.230,40
Doppelgarage	Abstellraum	13,00		0,70	9,10	109,20
	Pkw-Stellplatz		2,00	45,00	90,00	1.080,00
Überdachung	Pkw-Stellfläche		1,00	35,00	35,00	420,00
Summe		577,00	3,00		2.605,20	31.262,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		31.262,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,90 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	9.347,46 €
jährlicher Reinertrag	=	21.914,94 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,30 % von 67.574,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.554,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	20.360,74 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und n = 59 Jahren Restnutzungsdauer	×	32,112

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

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	653.824,08 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	67.574,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	721.398,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	721.398,08 €
	rd.	**721.400 €**

Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)
Der Rohertrag ist die Summe aller marktüblich erzielbaren Einnahmen aus der Nutzung eines Grundstücks (z. B. Mieten, Pachten) vor Abzug der Bewirtschaftungskosten. Er bildet die Ausgangsbasis für die Berechnung des Reinertrags. In der Praxis wird er anhand von ortsüblichen Vergleichsmieten oder vertraglich vereinbarten Entgelten ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)
Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Ertragswertverfahren abgeleitet wird. Er wird aus den Kaufpreisen und den erzielten Reinerträgen vergleichbarer Objekte ermittelt. Er bildet somit die Renditeanforderung des Marktes ab und stellt einen zentralen Marktanpassungsfaktor dar. In der Praxis veröffentlichen Gutachterausschüsse regelmäßig geeignete Liegenschaftszinssätze; hier 2,30 %.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)
Dies sind die laufenden, nicht auf Mieter umlegbaren Kosten für die Bewirtschaftung einer Immobilie. Dazu zählen insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten sowie das Risiko von Mietausfällen. Sie mindern den Rohertrag und werden im Ertragswertverfahren vom Rohertrag abgezogen.
Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveau der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Wohnnutzung	Regelsatz	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	359 € Wohnung	1	359
	47 € Garage/ Stellplatz	3	138
Instandhaltungskosten	14,00 €/m² Wohnfläche	564	7.896
	106 € Garage/ Stellplatz	3	312
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	31.262	625
		Summe	**9.330**
		BWK (%)	**~ 29,90**

Vorinformation. Keine verbindliche Wertermittlung oder Verkaufsangebot. Unterschrift durch

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

	bebauter Grundstücksteil A	unbebauter Grundstücksteil A
Sachwert:	723.200 €	
Ertragswert:	721.400 €	
Vergleichswert:		47.800 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur gering.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.
Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).
Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlag-gebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.
Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Aus der Summation des maßgeblichen Sachwertes des bebauten Grundstücksteils A und des Vergleichswertes des Grundstücksteils B ergibt sich der Verkehrswert des gesamten Grundstücks.
daraus ergibt sich
723.200 € + 47.800 € = **771.000 €**

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

Bei Grundstücken mit der Nutzung des Bewertungsobjektes steht die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund.
Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten).
Der Verkehrswert wird deshalb vorranging aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.
Plausibilitätsgetreu sind auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse.
Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wertermittlungsstichtag ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Er ist der zentrale Zielwert aller Wertermittlungsverfahren. In der Praxis stellt er den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der zwischen einem sachkundigen Käufer und Verkäufer erzielt werden könnte.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Wollbrandshausen Blatt 835 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Wollbrandshausen, Flur 20, Flurstück 45, Gebäude- und Freifläche, Neue Straße 9

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 mit rd.

771.000 €

in Worten: Siebenhunderteinundsiebzigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 12.02.2025

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

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

6. Anlagen

6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

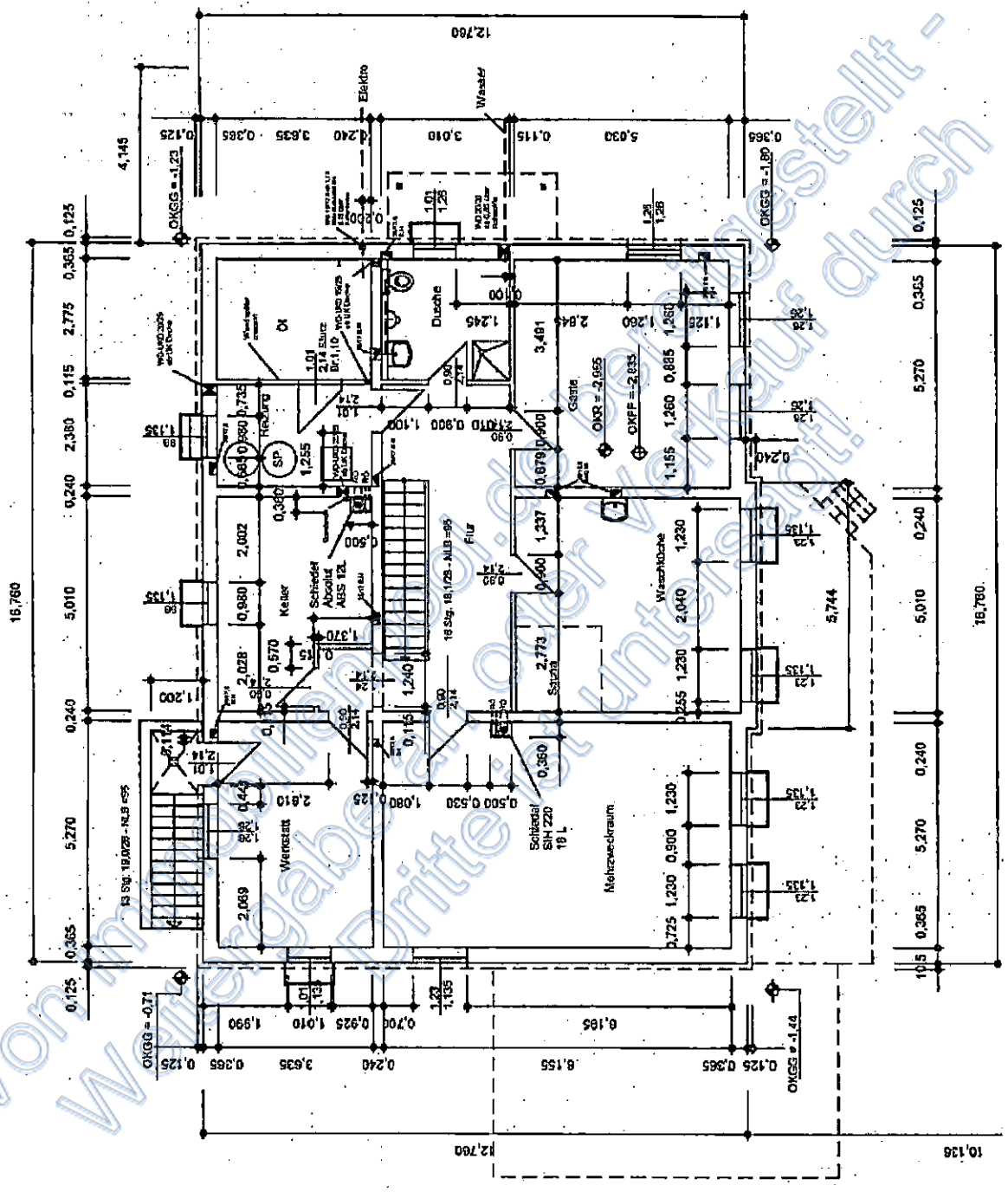
6.2. Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Bezeichnung des Objektes		Grundfläche			Geschosse	Bruttogrundfläche
(Geschoss, Lage, Raum)		a	b	a*b	n	a*b*n
Einfamilienwohnhaus Neue Straße 9 37434 Wollbrandshausen		m	m	m²		m²
Nr.	Geschoss					
1.	Kellergeschoss	16,76	12,76	213,86	1	214
2.	Erdgeschoss	16,76	12,76	213,86		
	Wintergarten	5,00	8,00	40,00		
				253,86	1	254
3.	Obergeschoss	16,76	12,76	213,86	1	214
4.	Dachgeschoss	16,76	12,76	213,86	1	214
	Bruttogrundfläche					**896**

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze	Wohn- u. Schlafräume einschl. Küchen Anzeu	Wohn- u. Schlafräume	Küchen	Neben-räume	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R
EG	Wohnen 5,395*8,28		44,67			
	Büro 5,395*3,76				20,29	
	Hausarbeit 5,01*3,76-1,365*1,55					16,72
	Abstell 5,895*3,76					22,17
	WC 1,76*2,40				4,22	
	Windfang 2,03*2,40				4,87	
	Küche 5,395*4,26			22,98		
	Essen 5,01*5,395-0,8*0,80/2+0,24*4,95		27,90			
	~~Wohnen 5,395*8,28~~		~~44,67~~			
	Diele 8,05*3,0+0,88*3,75-0,80*0,80/2+1,30*1,40				28,95	
	Wintergarten 4,94*7,63				36,66	
	Garage 6.01*6.52				37,61	39.19
	Abstell 2,395*6,52					15,62
OG	Kind2 4,81*6,065-1,86*1,365		26,63			
	Kind 1 4,81*6,065-1,86*1,365		26,63			
	WC 2.765*3.76				10,40	
	Bad 3,85*3,76				14,48	
	Ankleiden 4,405*5,63		24,80			
	Eltern 6,50*4,405		28,63			
	Kind 3 6,764*3,82+0,24*4,95		27,03			
	Diele 4,31*6,764-3,00*3,95				17,30	
	Balkon 3,37*2,355*0,5			3,97		
KG	Mehrzweck 8,155*5,27+Werkstatt 3,635*5,27					62,13
	WaKü 5,01*5,03+Keller 5,01*3,635-1,55*1,40					41,24
	Heizung 2,38*3,635+Öllager 2,775*3,635					18,74
	Dusche 3,01*2,775+Flur 5,49*3,01				24,88	
	Gäste 5,03*5,27		26,51			

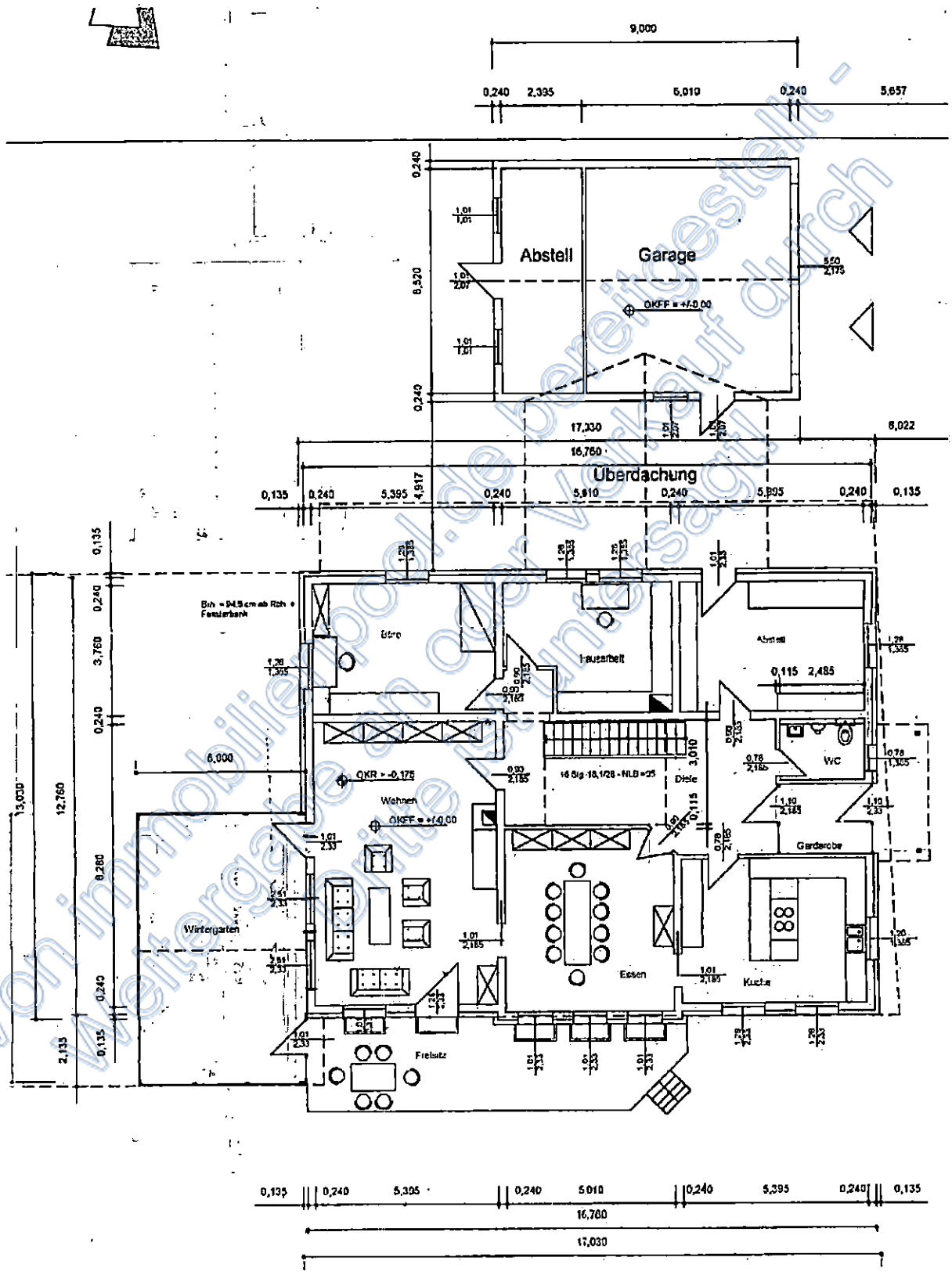
Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.3. Bauzeichnungen (ohne Maßstab)



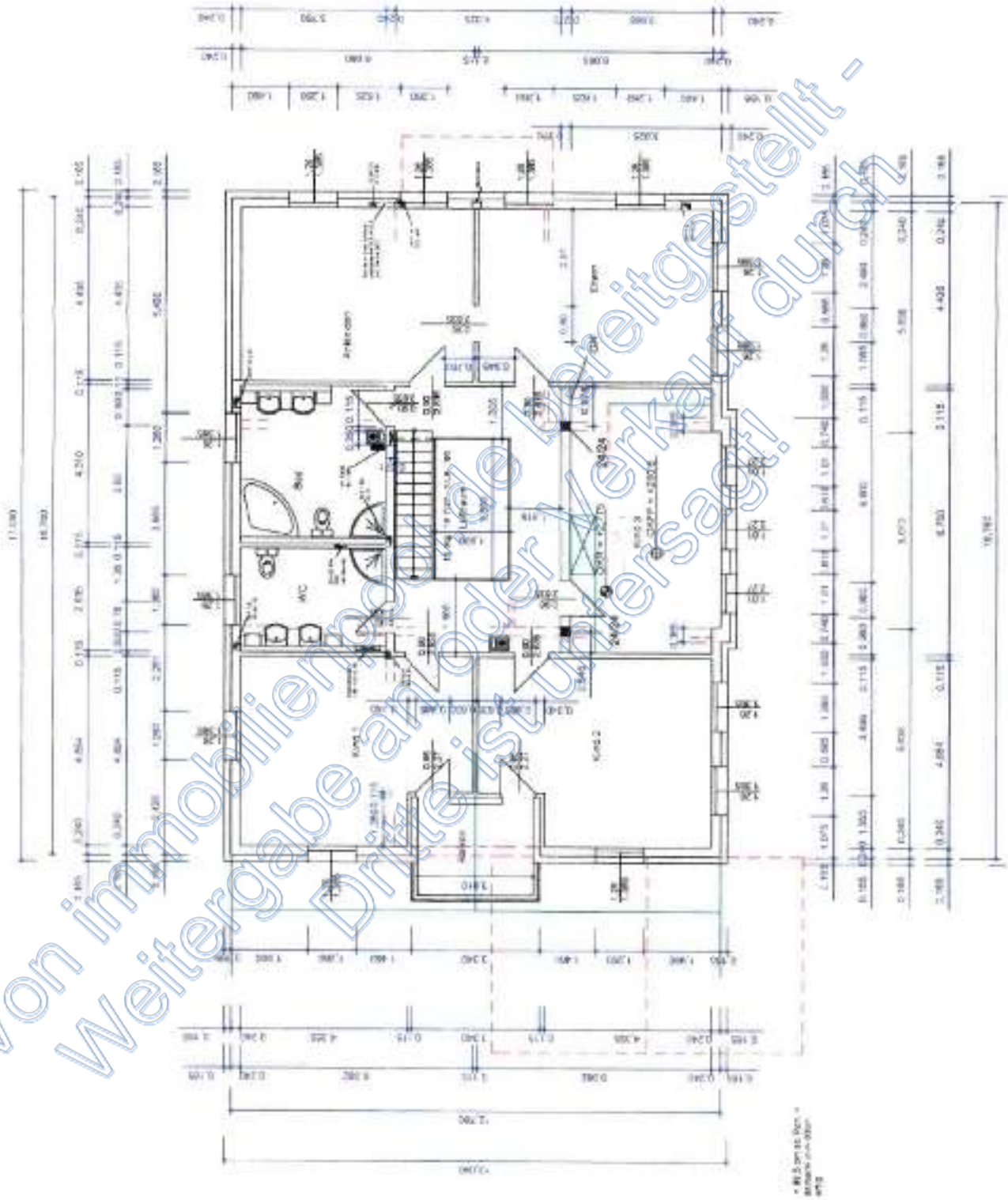
Kellergeschoss

Vom Ingenieurbüro Schwabe bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



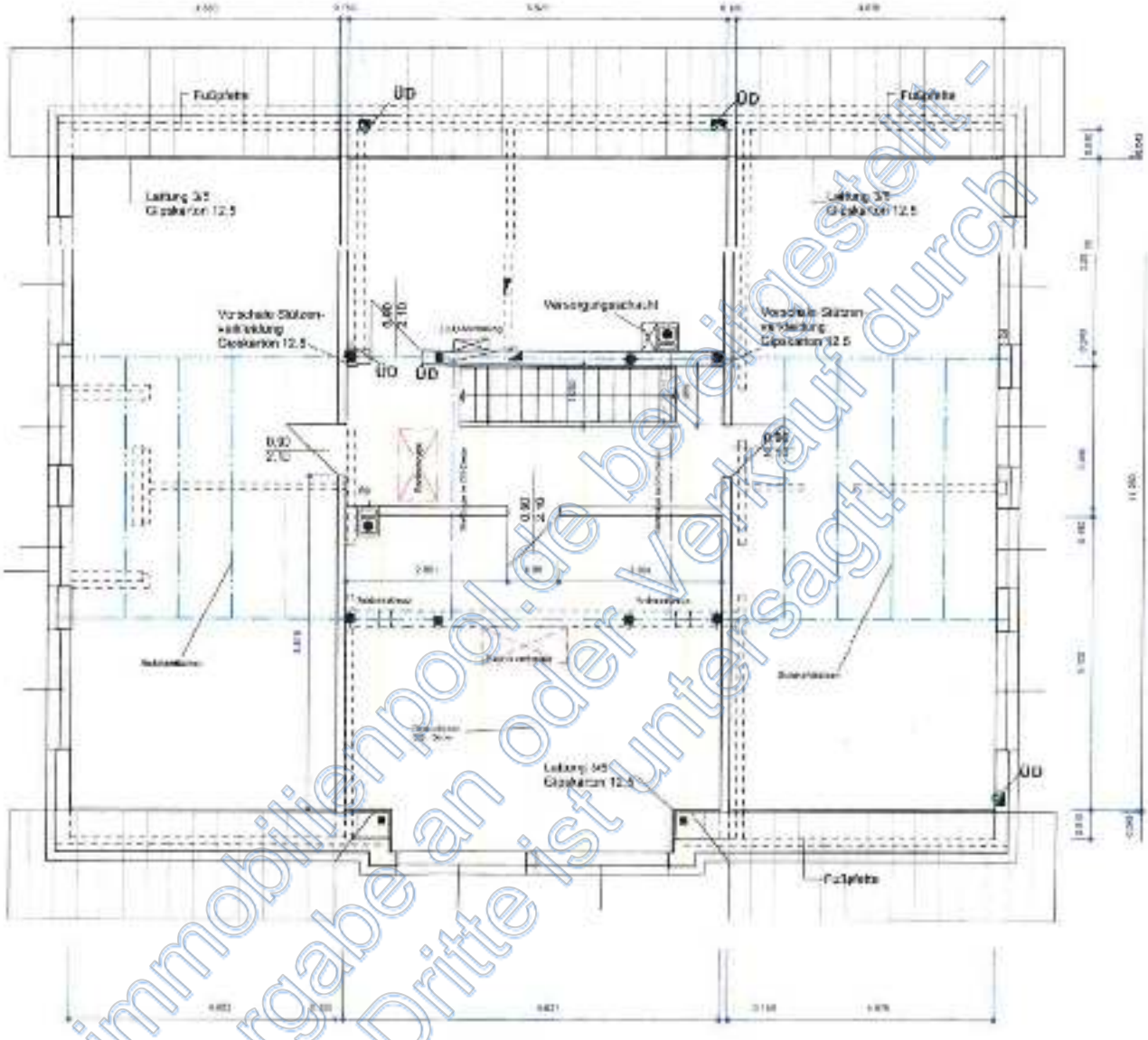
Erdgeschoss

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



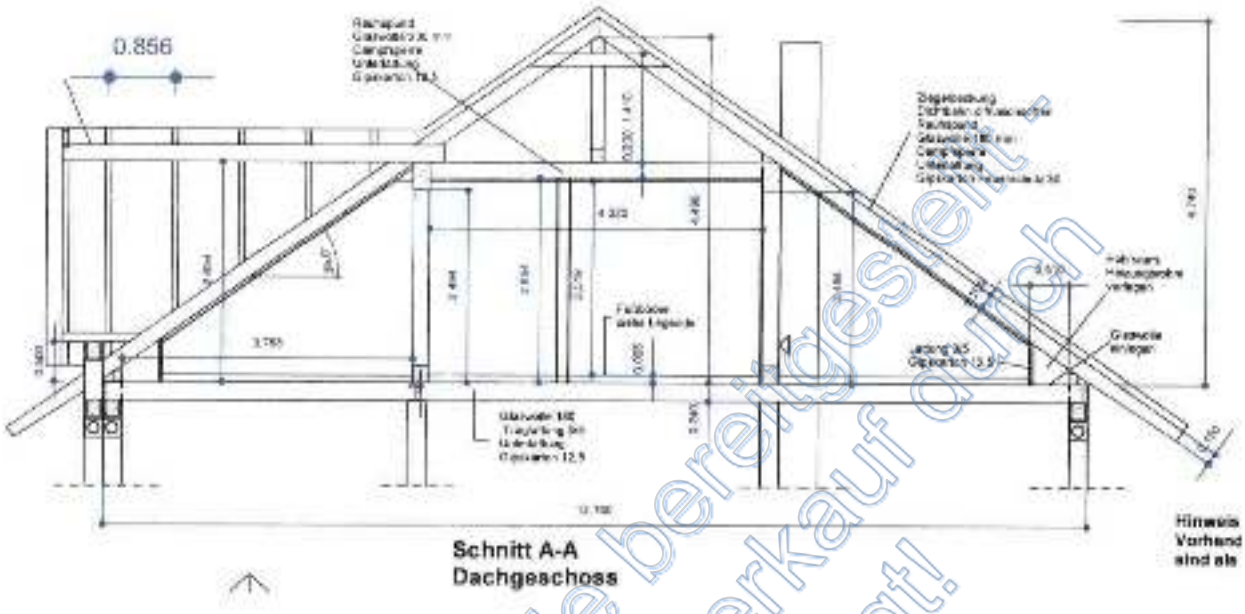
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Obergeschoss

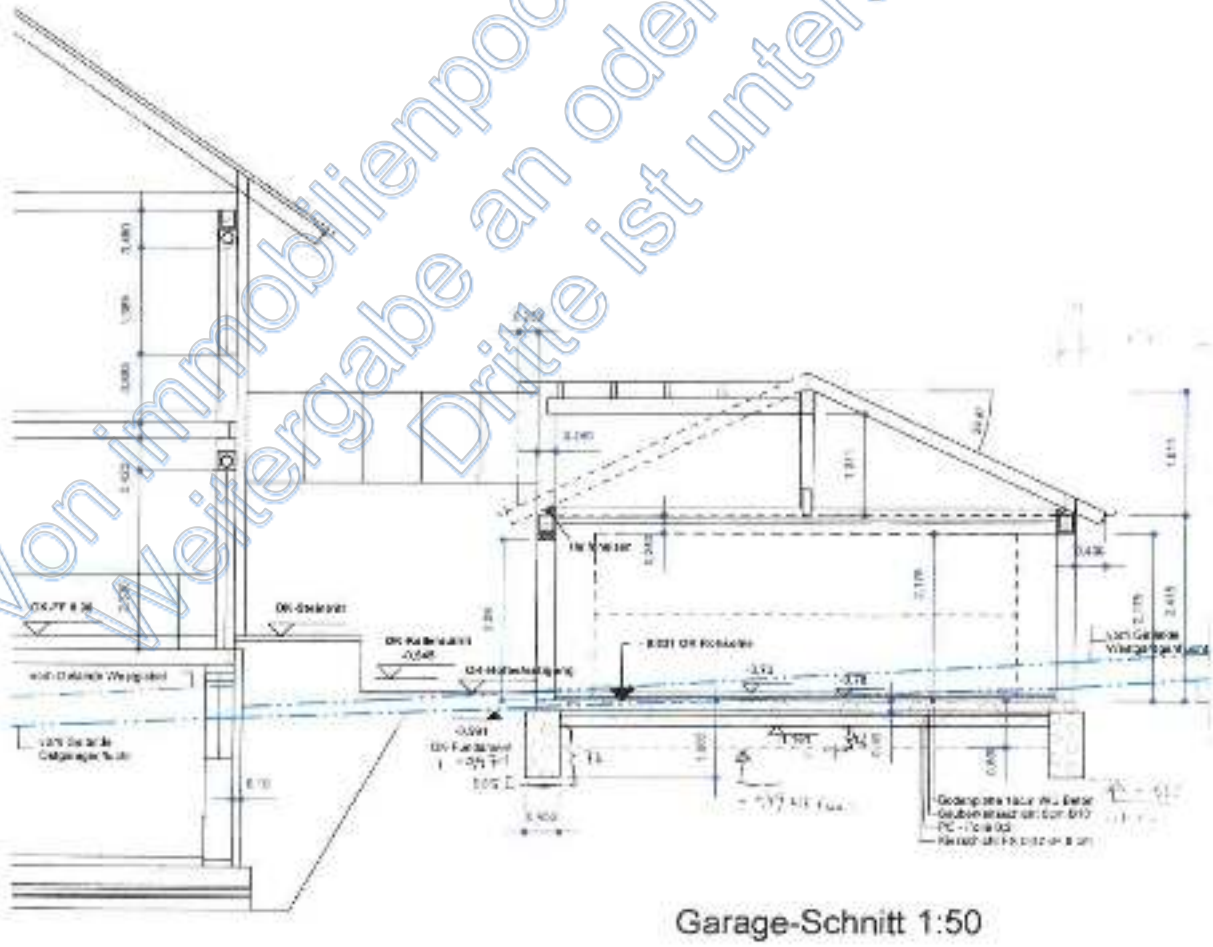


Dachgeschoss

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



Schnitt A-A
Dachgeschoss



Garage-Schnitt 1:50

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

6.4. Behördenauskunft

Baulastenauskunft

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

6.5. Fotodokumentation

Bild 1

Luftaufnahmen der gartenseitigen Westansicht mit Wintergarten und links befindlicher Doppelgarage

Bild 2

... und straßenseitigen Südansicht; links befindlicher unbebauter Grundstücksteil zukünftig als Baulücke bebaubar



Bild 3

straßenseitige Ostansicht

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

Bild 4

nicht ausgebauter Dachgeschossteil

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



Bild 5

ausgebauter Dachgeschossbereich



Bild 6

extravagantes
Treppenhaus EG bis DG



Bild 7

Bad im Obergeschoss mit
Badewanne und Dusche

Vom Immobilienpool bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bild 8

repräsentativer Wohnraum im Obergeschoss

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



Bild 9

weiteres Duschbad im Obergeschoss



Bild 10

Einbauküche in technisch guter Ausstattung im Erdgeschoss

Bild 11

Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten

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



Bild 12

Ölzentralheizung aus dem Baujahr 2004



Bild 13

Duschbad im Kellergeschoss

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



Bild 14

Waschküche mit Wasch-maschinenanschluss



Bild 15

Küche in technisch normaler Ausstattung im Kellergeschoss

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



Bild 16

Überdachung zwischen Wohnhaus und Doppelgarage mit Nebeneingang zum Wohnhaus



Bild 17

Doppelgarage mit breitem elektrisch betriebenen Sektionaltor

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