

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!**



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

24.10.25
AZ.: 5 K 12/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohn- & Geschäftshaus bebaute Grundstück in 38518 Gifhorn, Steinweg 7

Grundbuch
Gifhorn

Blatt
8549

lfd. Nr.
3

Gemarkung
Gifhorn

Flur
11

Flurstück
8/10

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

XXX,
XXX

je zu ½ Anteil

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 20.10.2025 ermittelt mit rd.

234.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	Wohn- & Geschäftshaus.....	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten.....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.4.3	Sachwertberechnung	20
5.8	Verkehrswert	27
6	Verzeichnis der Anlagen.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- & Geschäftshaus <i>bestehend aus zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie einer Wohnebene im Ober- & einer Wohnebene im Dachgeschoss</i>
Objektadresse:	Steinweg 7, 38518 Gifhorn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gifhorn, Blatt 8549 , lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Gifhorn , Flur 11, Flurstück 8/10 (444 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gifhorn Am Schloßgarten 4 38518 Gifhorn
Eigentümer:	XXX XXX, XXX sowie XXX XXX, XXX je zu ½ Anteil

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	20.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	20.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX (XXX Immobilienagentur) sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: • Grundbuchausdruck vom 13.05.2025 Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster <i>Liegenschaftskarte 1:1.000;</i> <i>Flurstücks- und Eigentumsnachweise</i> • Auskunft Baulastenverzeichnis Stadt Gifhorn • Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohn- & Geschäftshaus** bebautes Grundstück in **38518 Gifhorn, Steinweg 7**

Hinweise:

Das **Wohn- & Geschäftshaus** unterliegt gesamtheitlich einem *extremen Unterhaltungs- & Sanierungsstau*. Sämtliche Bauteile (*Dachdeckung, Fachwerkkonstruktion, Fassadenverkleidungen, Fenster, etc.*) des seit Jahren ungenutzten Objektes machen einen stark vernachlässigten Eindruck, sind völlig überaltert und dementsprechend uneingeschränkt sanierungsbedürftig.

Im Inneren wurden die beiden Wohnebenen im Ober- sowie im Dachgeschoss *vermutlich ab 2021* auf die Rohwände zurückgebaut. D. h. diese Stockwerke befinden sich im „Rohbauzustand“ ohne jeglichen technischen wie inneren Ausbau. Das freigelegte Fachwerk ist *t/w.* durch eindringende Feuchtigkeit bzw. Regenwasser angegriffen. *Faulstellen* sind sichtbar. Eine abschließende Beurteilung über den allgemeinen Zustand und die Standfestigkeit der Fachwerkkonstruktion kann hier nicht gegeben werden.

Der (*im Erdgeschoss vorhandene*) technische Ausbau (*Heizungssystem, Elektroinstallation*) der beiden Gewerbeeinheiten ist ebenfalls „in die Jahre gekommen“ also stark überaltert. Die noch vorhandenen sanitären Anlagen sogar *annähernd* abgängig. Der im Jahre 1993/94 durchgeführte Ausbau der Gewerbeeinheit 2 zu einer *Apotheke* ist sehr individuell und kaum nachhaltig nutzbar.

- Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde nicht bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Keine genauen Angaben möglich ob Verdacht auf Hausschwamm besteht; *siehe Hinweise*
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Ein Energiepass liegt nicht vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (*Anlage 5*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisstadt 38518 Gifhorn , insgesamt ca. 44.000 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	ca. 25 km westlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 34 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 118 <u>Autobahnzufahrt:</u> Wolfsburg - Sandkamp / Gifhorn (A 39) Braunschweig - Nord (A 2) <u>Bahnhof:</u> Gifhorn, Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	mittige Innenstadtlage / in der Fußgängerzone gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, in fußläufiger Entfernung sowie in den Stadtteilen; Kindergärten, Grundschulen und alle weiterführenden Schulformen in unmittelbarer Nähe, in fußläufiger Entfernung sowie in den Stadtteilen; Ärzte und Fachärzte in unmittelbarer Nähe, in fußläufiger Entfernung sowie in den Stadtteilen; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis sehr gute Wohnlage; als Geschäftslage sehr gut geeignet (2A Lage)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“ (Fußgängerzone / rückwärtiger Parkplatz)
Topografie:	annähernd eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 20 m (zum Steinweg);

mittlere Tiefe: ca. 22,50 m (in West - Ostrichtung);

Grundstücksgröße: 444 m²;

Bemerkungen: rechteckähnliche Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Fußgängerzone;
Straße mit *eher* „normalem“ Fußgängerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fußgängerzone bzw. -straße,
befestigt mit Betonverbundpflaster

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser, Gas
aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des
Wohn- & Geschäftshauses;

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.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Hiernach bestehen in Abteilung II des **Grundbuchs** von **Gifhorn, Blatt 8549**, folgende Eintragungen:

1. **Begehungsrecht**
2. **Grenzbebauungsrecht**
3. **Grenzbebauungsrecht**

Anlage 3

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

Anlage 4

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Gemischte Baufläche** dargestellt.

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der B - Plan **17/64 Innenstadt Teil 1 Nord Abschnitt H-2** folgende Festsetzungen:

- MK = Reines Wohngebiet;
- II = 2 Vollgeschosse (max.);
- GRZ = 0,7 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl);
- g = geschlossene Bauweise
- a (tlw.) = abweichende Bauweise

Baulinien festgesetzt

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, *laut Aussage*, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohn- & Geschäftshaus**

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Wohn- & Geschäftshaus** ist ungenutzt und steht leer.

Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in die Gewerbeinheit 1 und Gewerbeinheit 2.

Die unbewohnbaren Wohnebenen im Ober- und Dachgeschoss befinden sich im „Rohbau“, d.h. es gibt keine wirkliche „Wohnungsaufteilung“, keinen technischen Ausbau oder irgendeine Ausstattung.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. 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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Wohn- & Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohn- & Geschäftshaus,

*überwiegend unterkellert,
zweigeschossig (EG / im „Rohbau“ befindliches OG),
im „Rohbau“ befindliches Dachgeschoss (DG),
Spitzbodengeschoss (SBG)
einseitig angebaut*

Baujahr:

Ursprung *um 1858; taxiert 1955*

Modernisierung:

*um 1985: überwiegend Fenster im Ober- & Dachgeschoss
1993/94:
- Renovierung Fassade plus Fenster (EG zum Steinweg)
- Innenausbau Gewerbeeinheit 1 & 2 einschl.
Heizung, Elektroinstallation, Toiletten*

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt *nicht* vor

Außenansicht:

*verputzt und gestrichen (nur Erdgeschoss zum Steinweg),
ansonsten Eternitplattenverkleidung,
Sockelbereich: Klinkermauerwerk*

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

sieben „hintereinanderliegende“ Gewölbekellerräume

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit 1:

Laden, Flur, Toilettenräume, Büro

Gewerbeeinheit 2:

Verkauf, Durchgangsräume, Büro, Labor, Toilette

Obergeschoss:

im „Rohbau“ befindliche Wohnebene

Dachgeschoss:

im „Rohbau“ befindliche Wohnebene

Spitzbodengeschoss:

Spitzbodenraum

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	Natur- bzw. Klinkersteinmauerwerk
Umfassungswände:	Fachwerkkonstruktion mit Klinkersteinausfachung tlw. „Mauerwerksbesserungen“
Innenwände:	Fachwerkkonstruktion mit Klinkersteinausfachung tlw. „Mauerwerksbesserungen“
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> einfache Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Gewerbeeinheiten: Glastüren rückwärtig: Kunststofftüren mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit kleineren Gaubenaufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach mit einseitiger Krüppelwalmdachausbildung <u>Dacheindeckung:</u> überwiegend Ziegelstein (Ton); hinterer Teilbereich mit Betonsteindeckung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis tlw. bessere Ausstattung (nur im Erdgeschoss)
Heizung:	Gas - Zentralheizung; Flachheizkörper (nur im Erdgeschoss)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (nur im Erdgeschoss)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	<i>Gewerbeeinheit 1: keine nennenswerten vorhanden</i> <i>Gewerbeeinheit 2: Fliesen, Textilbelag, Laminat</i>
Wandbekleidungen:	<i>Gewerbeeinheit 1: Putz / Tapeten und Anstriche, Fliesen</i> <i>Gewerbeeinheit 2: Putz / Tapeten und Anstriche, Fliesen</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Gewerbeeinheit 1: „Abhangdecken“ (mit Installationen)</i> <i>Gewerbeeinheit 2: „Abhangdecken“ (mit Installationen)</i> <i>Die Wohnebenen (OG & DG) befinden sich im „Rohbau“</i>
Fenster:	<i>Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung (EG z. Steinweg);</i> <i>Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (EG-OG-DG);</i> <i>Fenster aus Holz mit Einfachverglasung (OG-DG)</i>
Türen:	<i>Hauseingangstüren:</i> <i>Gewerbeeinheiten: Glastüren</i> <i>Rückwärtig: Kunststofftüren mit Glaseinsatz</i> <i>Zimmertüren (nur EG):</i> <i>Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen</i>
sanitäre Installation:	<i>Gewerbeeinheit 1:</i> <i>die Sanitärobjekte der Damen-, Herren- & Personaltoilette sind annähernd abgängig</i> <i>Gewerbeeinheit 2:</i> <i>die Sanitärobjekte der Personaltoilette sind stark überaltert</i>
Küchenausstattung:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Gaubenaufbauten: überaltert / ohne Wertansatz
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis schlecht

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Das **Wohn- & Geschäftshaus** unterliegt gesamtheitlich einem **extremen Unterhaltungs- & Sanierungsstau**. Sämtliche Bauteile (Dachdeckung, Fachwerkkonstruktion, Fassadenverkleidungen, Fenster, etc.) sowie der technische Ausbau (Heizungssystem, Elektroinstallation, Sanitäreinbauten) der beiden Gewerbeeinheiten des seit Jahren *ungenutzten* Objektes machen einen stark vernachlässigten Eindruck, sind völlig überaltert & dementsprechend uneingeschränkt sanierungsbedürftig.

Die beiden Wohnebenen im Ober- und im Dachgeschoss wurden auf die Rohwände zurückgebaut. D. h. diese Stockwerke befinden sich im „Rohbauzustand“ ohne jeglichen technischen wie inneren Ausbau.

Dieser **extreme Unterhaltungs- & Sanierungsstau** und der damit verbundene „zeitliche“ **Zustand** des **Wohn- & Geschäftshauses** wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV21 berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a., auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Befestigung des südlichen Grundstücks- bzw. Gassenbereiches (Betonverbundpflaster)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohn- & Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **38518 Gifhorn, Steinweg 7** zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Gifhorn	Blatt 8549	lfd. Nr. 3	
Gemarkung Gifhorn	Flur 11	Flurstück 8/10	Fläche 444 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (*persönlichen oder zweckgebundenen*) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (*gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21*) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (*d. h. der Substanzwert des Grundstücks*) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **250,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 20.10.2025
Entwicklungszustand = baureifes Land
Grundstücksfläche = 444 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	250,00 €/m ²	Anlage 1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	20.10.2025	×	1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	250,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	444	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		rd.	250,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	250,00 €/m ²	
Fläche		×	444 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	111.000,00 €	
		rd.	111.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2025 insgesamt **111.000,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (*wie Gebäude und bauliche Außenanlagen*) sowie der sonstigen (*nicht baulichen*) Anlagen (*vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21*) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (*inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen*) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (*Alterswertminderung*) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (*vgl. § 37 ImmoWertV 21*) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (*allgemeine Wertverhältnisse*) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= *Substanzwerte*) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (*Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen*) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (*vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21*).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	472,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.170,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	554.740,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.051.787,04 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.051.787,04 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		87,50 %
• Faktor	x	0,125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	131.473,38 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		131.473,38 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	135.473,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	111.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	246.473,38 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	246.473,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.800,00 €
Sachwert	=	233.673,38 €
rd.		234.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- & Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,9	0,1			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,7			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,8	0,2			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,3	0,6		0,1	
Fußböden	5,0 %	0,6	0,1	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	48,1 %	46,3 %	4,5 %	1,1 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (bis 50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	48,1	319,87
2	740,00	46,3	342,62
3	875,00	4,5	39,38
4	1.230,00	1,1	13,53
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 1,7			715,40

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 715,40 €/m² BGF

Korrektur- & Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Wohnungsgröße	×	0,88
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• tlw. Gewerbeeinheiten + Wohnebenen im „Rohbau“	×	0,75
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	472,16 €/m² BGF
	rd.	472,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: **Wohn- & Geschäftshaus**

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

siehe auch Seite 13	Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Befestigung des südlichen Grundstücks- bzw. Gassenbereiches (Betonverbundpflaster)	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1858 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

1985: überwiegend Fenster OG & DG

1993/94: - Renovierung Fassade plus Fenster (EG zum Steinweg)

- Innenausbau Gewerbeeinheit 1 & 2 einschl. Heizung, Elektroinstallation, Toiletten

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1858 = 167$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 167 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 10 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von **1955**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <i>siehe auch Seite 7 & Anlage 3</i>	Wertbeeinflussung <i>pauschale Schätzung</i>
Begehungsrecht der südlichen "Gasse": ~ 64 m ² x 250 € x 25 % (die Fläche ist annähernd als „Verkehrsfläche“ einzustufen)	-12.800,00 €
Summe	-12.800,00 €

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der z. Zt. *sehr eingeschränkten* Nutz- & Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **234.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- & Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **38518 Gifhorn, Steinweg 7**

Grundbuch
Gifhorn

Blatt
8549

lfd. Nr.
3

Gemarkung
Gifhorn

Flur
11

Flurstück
8/10

wird zum Wertermittlungstichtag 20.10.2025 mit rd.

234.00,00 €

in Worten: zweihundertvierunddreißigtausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 2 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Auszug Grundbuch
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 2 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 26 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 24.10.25

Dipl. - Ing. **Rudolf Ahrens** Architekt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (*Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV*)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (*Baunutzungsverordnung - BauNVO*; 5. Auflage 2022)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(*Wohnungseigentumsgesetz - WEG*; Hügel/Elzer 3. Auflage 2021)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (23. Auflage 2022)

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (*Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 BGBl. I S.2346*)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung
(*Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - 2. Auflage*)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz
(*Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10.1990 - BGBl. I S. 2178 -, die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBl. I S. 2614 - geändert worden ist.*)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
(*Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. I S. 2346, 2347*)

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
(*zuletzt geändert durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung - EU 2016/679 - und zur Umsetzung der Richtlinie - EU 2016/680 - Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU vom 20.11.2019 - BGBl. I S. 1616*)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
(*Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBl. I S. 1328 - geändert worden ist*)

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (*Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst*)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

(Pfandbriefgesetz vom 22.05.2005 - BGBl. I S. 1373, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.07.2022 - BGBl. I S. 1166 - geändert worden ist)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (*Beleihungswertermittlungsverordnung - 2. Auflage 2017*)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (*10. Auflage 2023*)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (*Novelliertes Gebäudeenergiegesetz – GEG 2023 vom 28.07.2022*)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (*Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst*)

BewG:

Bewertungsgesetz (*5. Auflage 2021*)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (*27. Auflage 2021*)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (*29. Auflage 2023*)

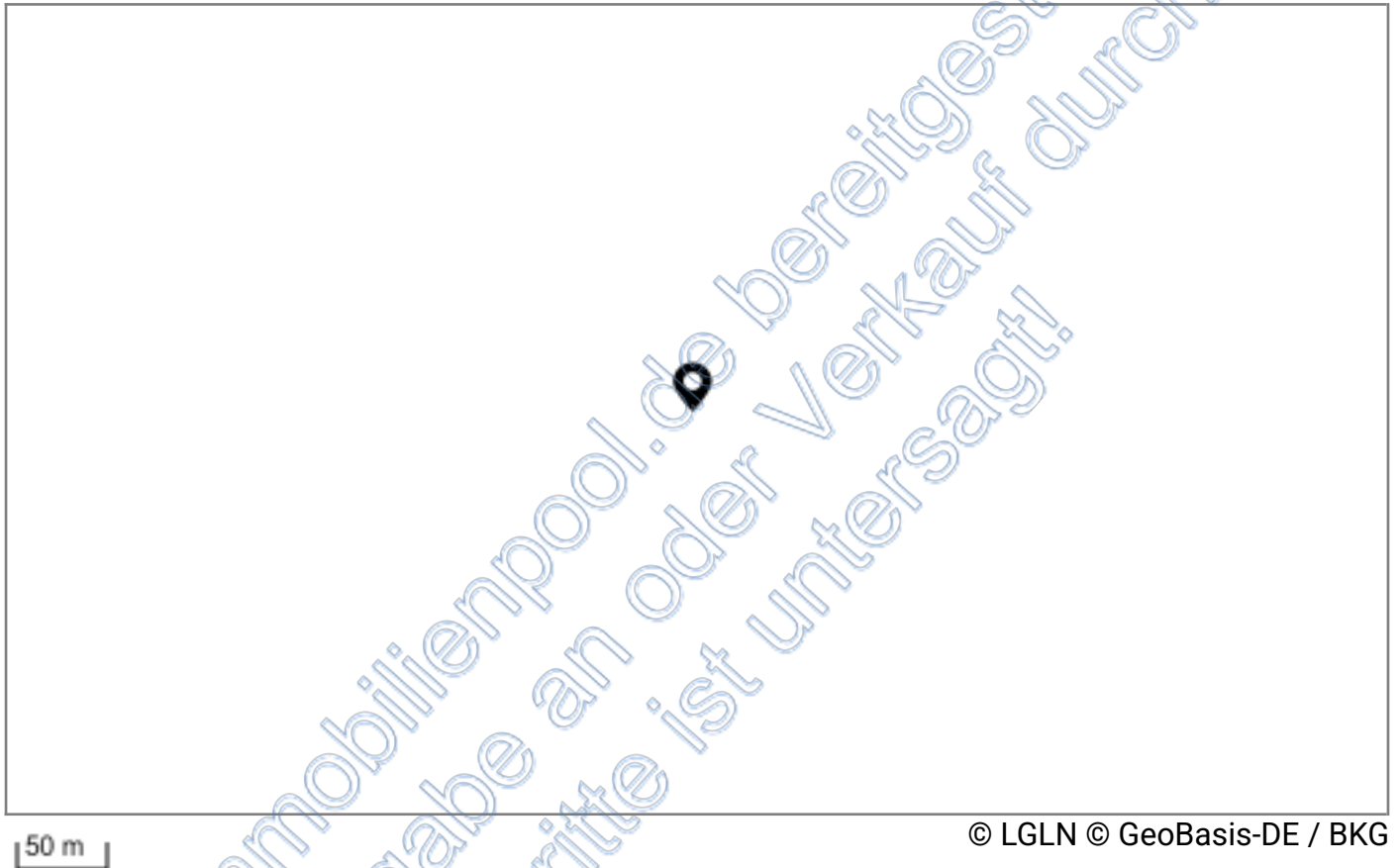
Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

6.1 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 12.06.2025) erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 20.10.2025)



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

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



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Gifhorn, Stadt
Gemarkung: Gifhorn
Flur: 11 Flurstück: 8/10

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 25.06.2025
Aktualität der Daten 21.06.2025

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



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

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Bahnhofstraße 2
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-A-00487/2025

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

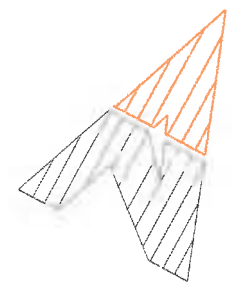
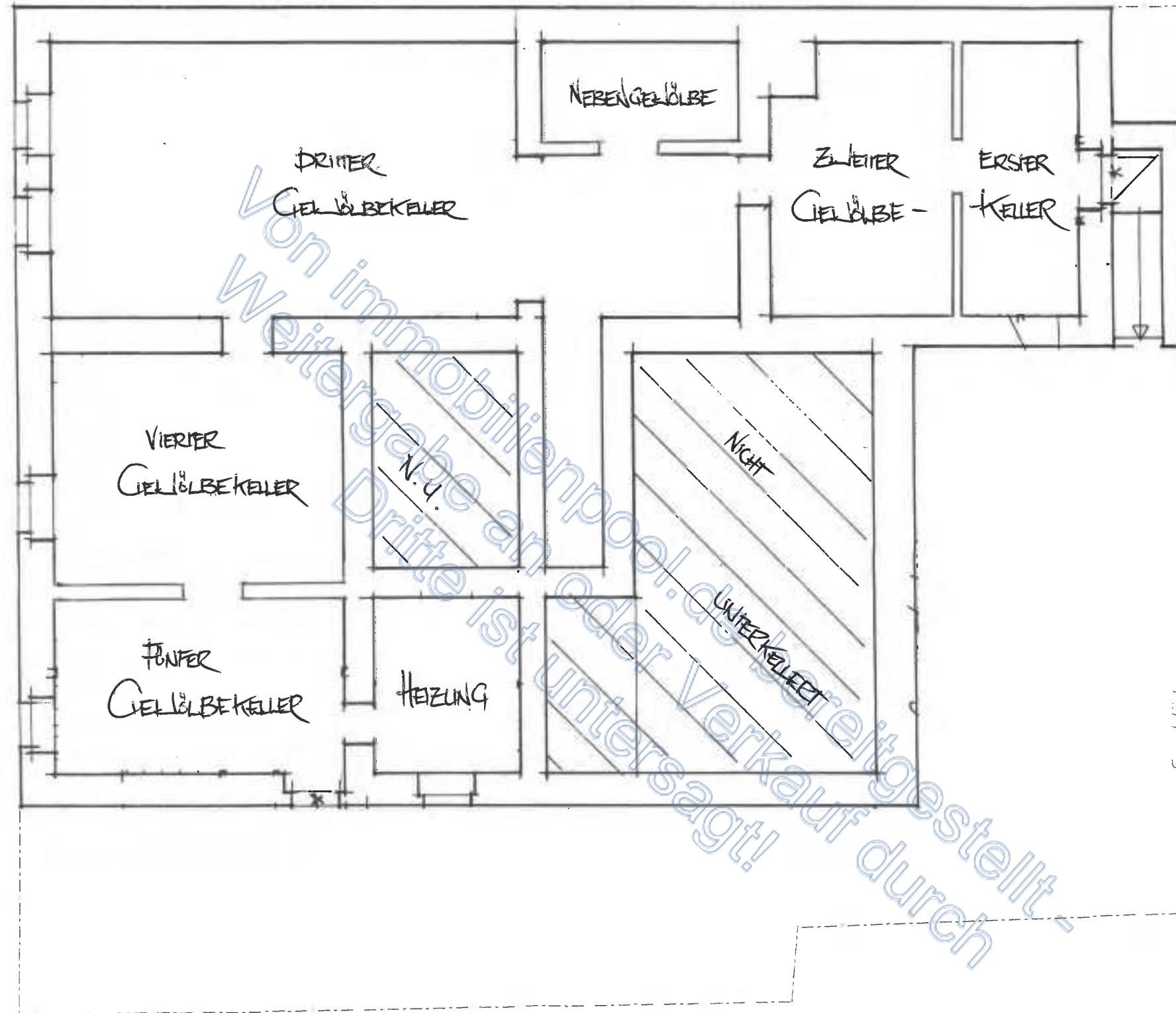
Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Bahnhofstraße 2
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-A-00487/2025

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

STEINWEG



AZ: 5 K 12/25

OBJEKT:

STEINWEG 7
38518 GIFHORN



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL

Telefon 05374/1258

www.dira-architekt.de

info@dira-architekt.de

PLANINHALT

KELLERGEOSHOSS
WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

DATUM

10.2025

GEZEICHNET

RfA

BLATTGRÖSSE

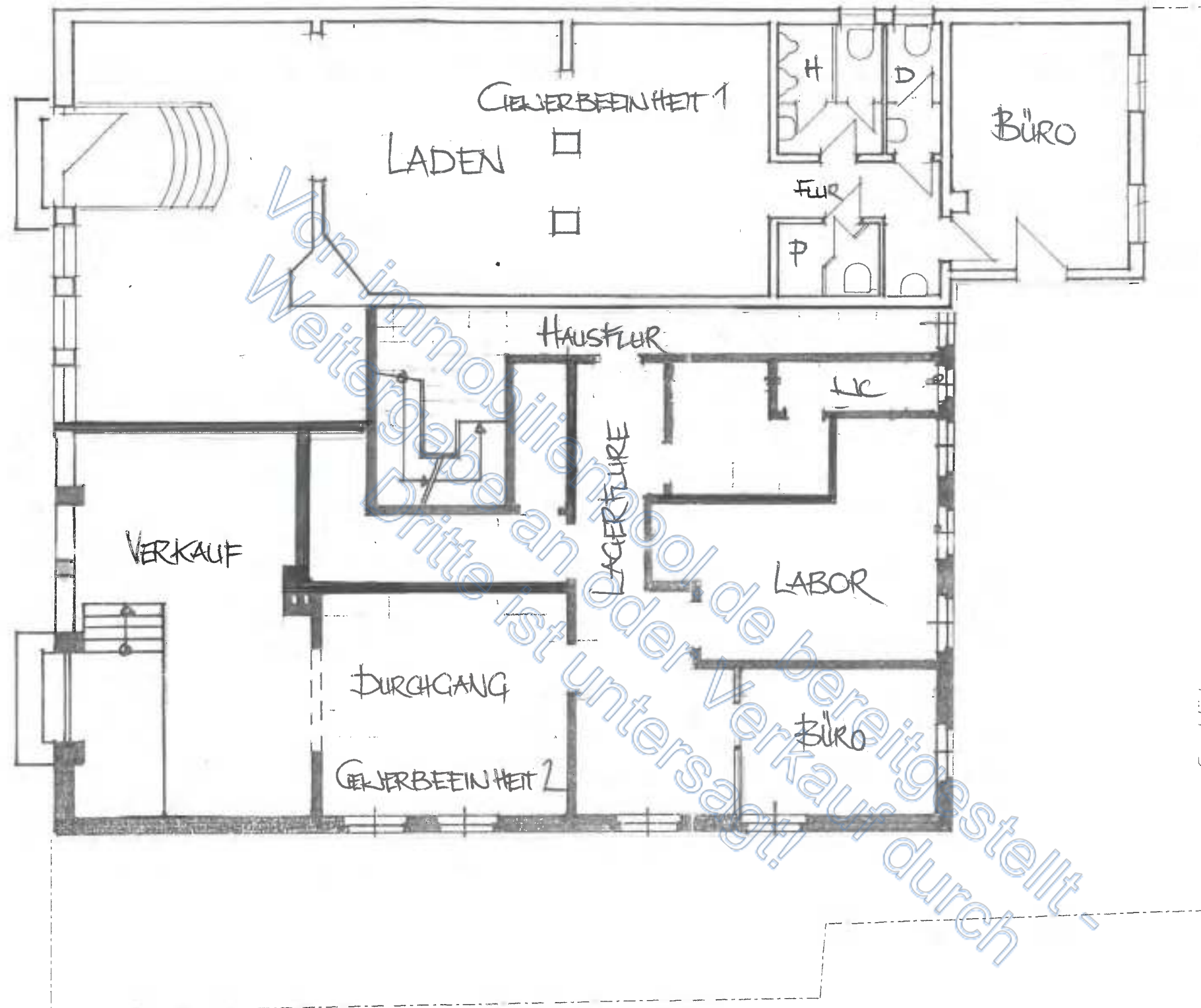
DIN A 3

PLAN - NR.

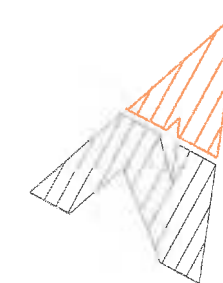
5K12/25 KG

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

STEINWEG



Grundstücksgrenze



AZ: 5 K 12/25

OBJEKT:

STEINWEG 7
38518 GIFHORN



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL

Telefon 05374/1258

www.dira-architekt.de

info@dira-architekt.de

PLANINHALT

ERDGESCHOSS
WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

DATUM

10.2025

GEZEICHNET

RfA

BLATTGRÖSSE

DIN A 3

PLAN - NR.

5K12/25 EG

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: **WOHN- & GESCHÄFTSHAUS**
STEINBERG 7, 38518 GIFHORN

Die Angaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen bzw. ermittelt.

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS

Kellergeschoss insgesamt

KG

~ 170,00 m²

Gewerbereinheit 1

Laden, Toiletten, Büro

EG links

~ 120,00 m²

Gewerbereinheit 2

Verkauf, Lagerräume, Büro, WC

EG rechts

~ 150,00 m²

"im Rohbau" befindliche Wohnebene

OG

~ 200,00 m²

"im Rohbau" befindliche Wohnebene

EG

~ 100,00 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

WOHN- & GESCHÄFTSHAUS
plus Flachdachanbau

KG/EG/OG/DG/SBG

~ 1.170 m²

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !



Bild 01: Blick über das nachbarliche Parkplatzgrundstück 8/8 auf die östliche Giebelseite des **Wohn- & Geschäftshauses** des Bewertungsobjektes.



Bild 02: Blick vom nachbarlichen Parkplatzgrundstück 8/8 auf die östliche Giebelseite des **Wohn- & Geschäftshauses** des Bewertungsobjektes. Rechts unten ist der Flachdachanbau



Bild 03: Blick vom nachbarlichen Grundstück 5/11 auf die nördliche Traufseite („Fachwerkwand“) des **Wohn- & Geschäftshauses**. Mittig ist die Nordseite des Flachdachanbaus zu sehen.



Bild 04: Blick vom nachbarlichen Parkplatzgrundstück 8/8 auf die östliche Giebelseite und den anhängigen Flachdachanbau (rechts) des **Wohn- & Geschäftshauses**. Links schließt sich



Bild 05: Blick von der Gasse auf die südliche Traufseite des **Wohn- & Geschäftshauses**. Links schließt sich die südliche Giebelseite an.



Bild 06: Blick vom Steinweg (Fußgängerzone) auf die westliche Traufseite (Eingangsseite der Gewerbeeinheiten) des **Wohn- & Geschäftshauses**. Rechts schließt sich (entlang der Gasse Richtung Osten) die



Bild 07: Blick von und über den Steinweg auf die westliche Traufseite (Eingangsseite der beiden Gewerbeeinheiten) des **Wohn- & Geschäftshauses**.



Bild 08: Blick von und über den Steinweg auf die westliche Traufseite des **Wohn- & Geschäftshauses**. Links (halb verdeckt) ist die Eingangstür zur Gewerbeeinheit 1, rechts ist die Eingangstür zur Gewerbeeinheit 2.



Bild 09: Blick auf die *geschlossene* Eingangstür zur Gewerbeinheit 1 des **Wohn- & Geschäftshauses**.



Bild 10: Ausschnitt – Eingangssituation / *vorderer* Ladenbereich
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 1 EG).



Bild 11: Ausschnitt – Eingangssituation / vorderer Ladenbereich
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 1 EG).



Bild 12: Ausschnitt – Ladenbereich Richtung offener Tür zum Flur
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 1 EG).

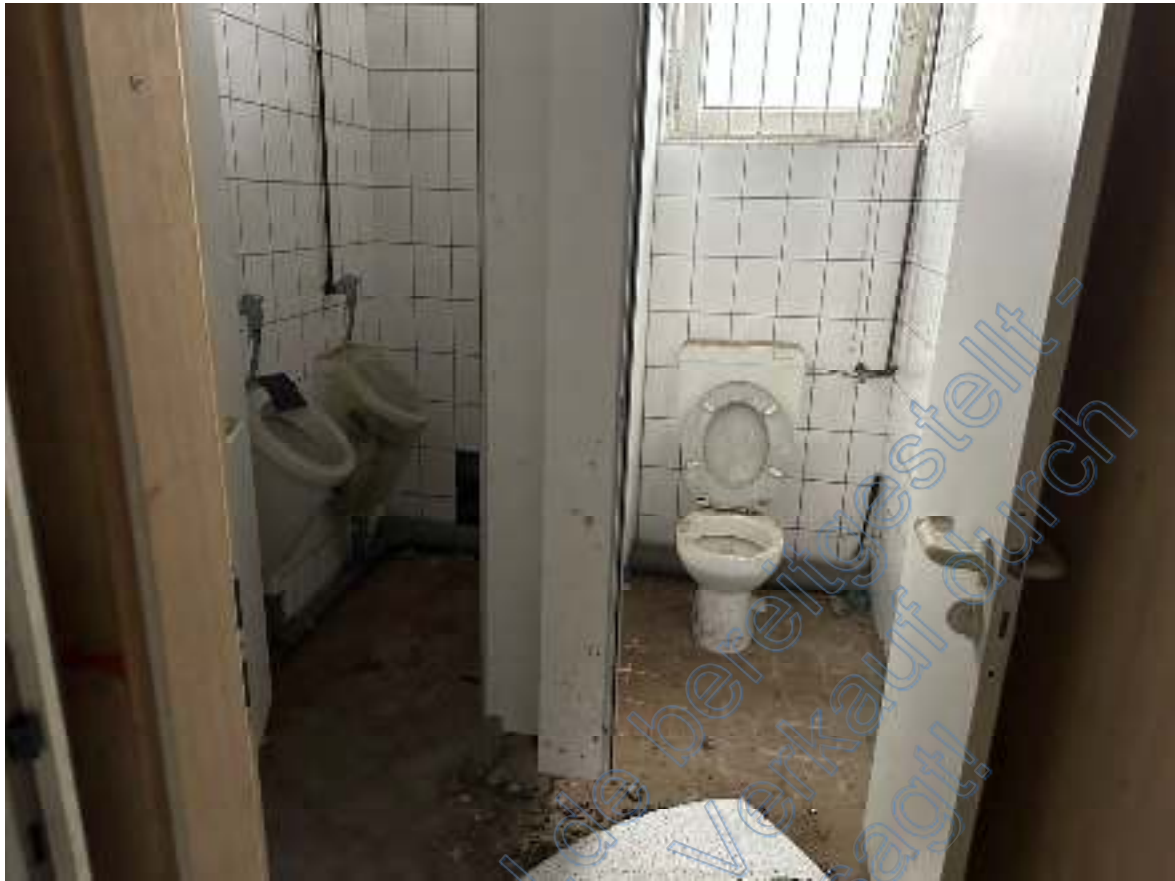


Bild 13: Ausschnitt – Herrentoilette
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 1 EG).



Bild 14: Ausschnitt – Damentoilette
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 1 EG).



Bild 15: Ausschnitt – hinterer Raum / ehem. genutzt als Küche bzw. Büro
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 1 EG).



Bild 16: Ausschnitt – Ladenbereich Richtung Eingangstür zum Steinweg
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 1 EG).



Bild 17: Blick auf die geschlossene Eingangstür zur Gewerbeeinheit 2 des **Wohn- & Geschäftshauses**.

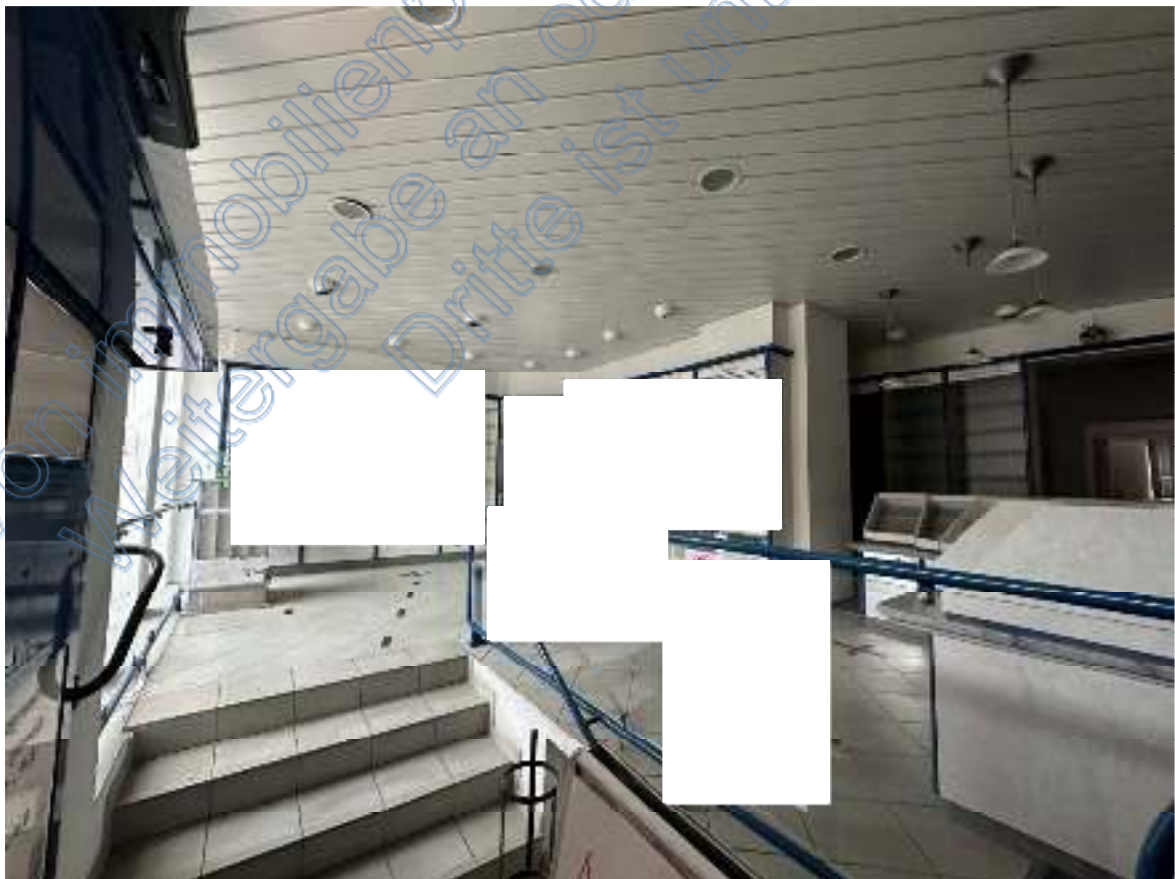


Bild 18: Ausschnitt – Eingangssituation Richtung Verkaufsraum
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeeinheit 2 EG).

Bild 19: Ausschnitt – Verkaufsraum Richtung Tresen
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 2 EG).

Bild 20: Ausschnitt – Tresen Richtung Verkaufsraum
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 2 EG).

Bild 21: Ausschnitt – Durchgangslagerräume Richtung Büro
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 2 EG).

Bild 22: Ausschnitt – Büro
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 2 EG).

Bild 23: Ausschnitt – Labor
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 2 EG)



Bild 24: Ausschnitt – hinterer Lagerflurbereich
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeinheit 2 EG).



Bild 25: Ausschnitt – Personaltoilette
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeeinheit 2 EG).



Bild 26: Ausschnitt – Personaldusche
(**Wohn- & Geschäftshaus** Gewerbeeinheit 2 EG).



Bild 27: Blick auf die *hintere* Eingangssituation mit Hauseingangstür (mittig) zu den im „Rohbau“ befindlichen Wohnebenen im Ober- & Dachgeschoss des **Wohn- & Geschäftshauses**. Mitte rechts ist die hintere Zugangstür zur Gewerbeeinheit 1 zu sehen. Rechts unten befindet sich die Kellerzugangstreppe.



Bild 28: Blick auf / über die Treppe zum Kellergeschoß des **Wohn- & Geschäftshauses**.



Bild 29: Ausschnitt – erster Gewölbekellerraum Richtung Durchgang zum zweiten Gewölbekellerraum
(**Wohn- & Geschäftshaus KG**).



Bild 30: Ausschnitt – zweiter Gewölbekellerraum Richtung Durchgang zum dritten Gewölbekellerraum
(**Wohn- & Geschäftshaus KG**).



Bild 31: Ausschnitt – dritter Gewölbekellerraum
(**Wohn- & Geschäftshaus KG**).



Bild 32: Ausschnitt – vierter Gewölbekellerraum Richtung Durchgang zum fünften Gewölbekellerraum
(**Wohn- & Geschäftshaus KG**).



Bild 33: Ausschnitt – fünfter Gewölbekellerraum
(Wohn- & Geschäftshaus KG).



Bild 34: Ausschnitt – Heizungsanlage im sechsten Gewölbekellerraum
(Wohn- & Geschäftshaus KG).



Bild 35: Blick Richtung geschlossener Hauseingangstür (mittig) zum Hausflur und zu den im „Rohbau“ befindlichen Wohnebenen im Ober- & Dachgeschoss des **Wohn- & Geschäftshauses**.



Bild 36: Ausschnitt – Hausflur Richtung Treppe zu den im „Rohbau“ befindlichen Wohnebenen im OG & DG (**Wohn- & Geschäftshaus** EG).



Bild 37: Ausschnitt – Treppe in Richtung der im „Rohbau“ befindlichen Wohnebenen im OG & DG
(**Wohn- & Geschäftshaus** EG Richtung OG).



Bild 38: Ausschnitt – im „Rohbau“ befindliche Wohnebene im Obergeschoss
(**Wohn- & Geschäftshaus** OG).



Bild 39: Ausschnitt – Raum 1
(**Wohn- & Geschäftshaus** im „Rohbau“ befindliche Wohnebene OG).



Bild 40: Ausschnitt – Raum 2
(**Wohn- & Geschäftshaus** im „Rohbau“ befindliche Wohnebene OG).



Bild 41: Ausschnitt – Raum 3
(**Wohn- & Geschäftshaus** im „Rohbau“ befindliche Wohnebene OG).



Bild 42: Ausschnitt – Raum 4
(**Wohn- & Geschäftshaus** im „Rohbau“ befindliche Wohnebene OG).



Bild 43: Ausschnitt – Raum 5

(**Wohn- & Geschäftshaus** im „Rohbau“ befindliche Wohnebene OG).



Bild 44: Ausschnitt – südlicher Flurbereich mit offenen Durchgängen zu den Räumen 7 & 8

(**Wohn- & Geschäftshaus** im „Rohbau“ befindliche Wohnebene OG).



Bild 45: Ausschnitt – Raum 7
(**Wohn- & Geschäftshaus** im „Rohbau“ befindliche Wohnebene OG).



Bild 46: Ausschnitt – Raum 8
(**Wohn- & Geschäftshaus** im „Rohbau“ befindliche Wohnebene OG).



Bild 47: Ausschnitt – Raum 9
(**Wohn- & Geschäftshaus** im „Rohbau“ befindliche Wohnebene OG).



Bild 48: Ausschnitt – Treppe Richtung der im „Rohbau“ befindlichen Wohnebene im Dachgeschoss
(**Wohn- & Geschäftshaus** OG Richtung DG).



Bild 49: Ausschnitt – Zwischenstufen zu der im „Rohbau“ befindlichen Wohnebene im Dachgeschoss
(**Wohn- & Geschäftshaus DG**).



Bild 50: Ausschnitt – im „Rohbau“ befindliche Wohnebene im Dachgeschoss
(**Wohn- & Geschäftshaus DG**).



Bild 51: Ausschnitt – Spitzbodenraum
(**Wohn- & Geschäftshaus** SBG).