

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!**

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit einem
Wohnhaus und einer Doppelgarage
bebaute Grundstück

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

Straße: Grundweg 2
Ort: 37441 Bad Sachsa OT Steina
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg
Schloß 4
37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht:	Herzberg am Harz
Grundbuch:	Steina
GB-Blatt:	751
Flur:	6
Flurstück(e):	45/2, 38/4, 46/2
Stichtag:	19.03.2026
Verkehrswert:	76.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst 22 Seiten und 22 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
	Gliederung	Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
3.1.	Wohnhaus	8
3.2.	Doppelgarage	12
3.3.	Waschküche / Werkstatt	13
3.4.	Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	13
4.0.	Wertermittlung	13
4.1.	Grundlagen	13
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	13
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	14
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	14
4.2.	Flächenberechnungen	15
4.3.	Bodenwertermittlung	16
4.4.	Sachwertermittlung	18
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses	18
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der Doppelgarage	19
4.4.3.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen	19
4.4.4.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	20
4.4.5.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
5.0.	Verkehrswertermittlung	21

Anlagen (Kartenausschnitte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Lageplan, Pläne, Fotos)

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 37441	Ort: Bad Sachsa OT Steina	Straße: Grundweg 2
Objekt: Wohnhaus, Doppelgarage	Auftraggeber: AG Herzberg am Harz	AZ: 5 K 14/25

Allgemeine Angaben: Gemarkung: Steina Flur: 6 Flurstücke: 45/2, 38/4, 46/2

Eigentümer: siehe separates Schreiben
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Verwalter nach § 26 WEG: kein
Mieter / Pächter: keine, das Grundstück ist seit ca. 2 Jahren leerstehend

Bodenwert: 27.000,00 € (gesamt) **Fläche:** 844 m² (gesamt)

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 45/2 - Bauland	32,00	461	beitragsfrei	Bauland
2. Flurstück 38/4 - Bauland	32,00	104	beitragsfrei	Bauland
3. Flurstück 46/2 - Bauland	32,00	279	beitragsfrei	Bauland

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [2] **	Erschließungs- zustand *	Zustand und Entwicklung *
☐ WS Siedlungsgebiet ☐ WR reines Wohngebiet ☒ WA allgemeines Wohngebiet ☐ WB besonderes Wohngebiet ☒ MD Dorfgebiet ☐ MI Mischgebiet ☐ MK Kerngebiet ☐ GE Gewerbegebiet ☐ GI Industriegebiet ☐ SO Sondergebiet	☐ nicht ausgewiesen ☐ Denkmalschutz ☐ Flächennutzungsplan ☐ B-Plan Entwurf ☒ rechtsverbindlicher B-Plan ☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan ☐ Gebiet nach § 33 BauGB ☒ Gebiet nach § 34 BauGB ☐ Gebiet nach § 35 BauGB ☒ Sanierungsgebiet ☐ städtebaulicher Entwicklungsbereich	☐ Wohnnutzung ☒ EFH / ZFH offene Bebauung ☐ Reihenhaushaus ☐ Mehrfamilienhaus ☐ Eigentumswohnung ☐ gemischt genutztes Gebäude ☐ Dienstleistung ☐ gewerbliche Nutzung ☒ Garagen / Carport ☐ Produktionsgebäude ☐ sonstige Gebäude	☒ beitragsfrei ☐ pflichtig ☐ abgegolten/ historische Str./ ortsüblich erschlossen ☐ teilweise gezahlt ☐ nicht feststellbar	☒ Bauland ☐ Rohbauland ☐ Bauerwartungsland ☐ besonders (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen ☐ reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche ☐ Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)

Hauptnutzungen	Wohn-/Nutz- fläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²] nachhaltig erzielbar	tatsächlich	Reparatur-Rückstau [€]	[€/m ²]
1. Wohnhaus EG / DG	~ 140				~ 21.500	~ 125
2. Wohnhaus KG	~ 32					
3. Doppelgarage	2 Stellplätze				~ 500	

Allgemeine Gebäudeangaben (nur Wohnhaus)

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: ca. 1900 / 1967 **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre **Restnutzungsdauer:** 20 Jahre
Jahresrohertrag: **Bewirtschaftungskosten:** **Jahresreinertrag:**
Liegenschaftszins: **Barwertfaktor:**
Summe Reparatur-Rückstau (Bauschäden / Baumängel / Verschleißerscheinungen): ~ 21.500 €
Sachwert (marktangep.): 76.000,00 € **Jahresrohertragsfaktor:**
Ertragswert: - € **Jahresreinertragsfaktor:**
Verkehrswert: 76.000,00 € **Wertermittlungstichtag:** 19.03.2026

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Herzberg am Harz
Schloß 4
37412 Herzberg am Harz

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 37441 Bad Sachsa OT Steina
Straße: Grundweg 2
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz
Gemarkung: Bad Sachsa
Grundbuchblatt: 751

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 3	6	45/2	GF	461 m ²
BV lfd. Nr. 3	6	38/4	GF	104 m ²
BV lfd. Nr. 4	6	46/2	GF	279 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Wohnhaus mit Anbauten (Waschküche / Werkstatt und Öllager); Doppelgarage, der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie Garten / Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 19.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung: 19.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben,
Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz
[Geschäfts-Nr. 5 K 14/25] vom 13.01.2026,
Grundbuchauszug vom 14.01.2026,
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 06.02.2026
Bauvorlagen des Wohnhauses und der Garage,
eigene Ortsbesichtigung am 19.03.2026

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei erkennbar waren.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.
Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.
Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl:

Der Kurort Bad Sachsa ist eine Kleinstadt mit ca. 7.200 Einwohnern und liegt am Südrand des Harzes. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs-, soziale und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation und Linienbus) sind ebenfalls in Bad Sachsa vorhanden. Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Landstraße L 604 mit Anbindung an die ca. 3 km entfernte Bundesstraße 243 gegeben. Die Kreisstadt Göttingen ist ca. 52 km entfernt; Osterode ist ca. 20 km entfernt. Die Autobahn A 7 ist ca. 50 km und die Autobahn A 38 ca. 20 km entfernt.

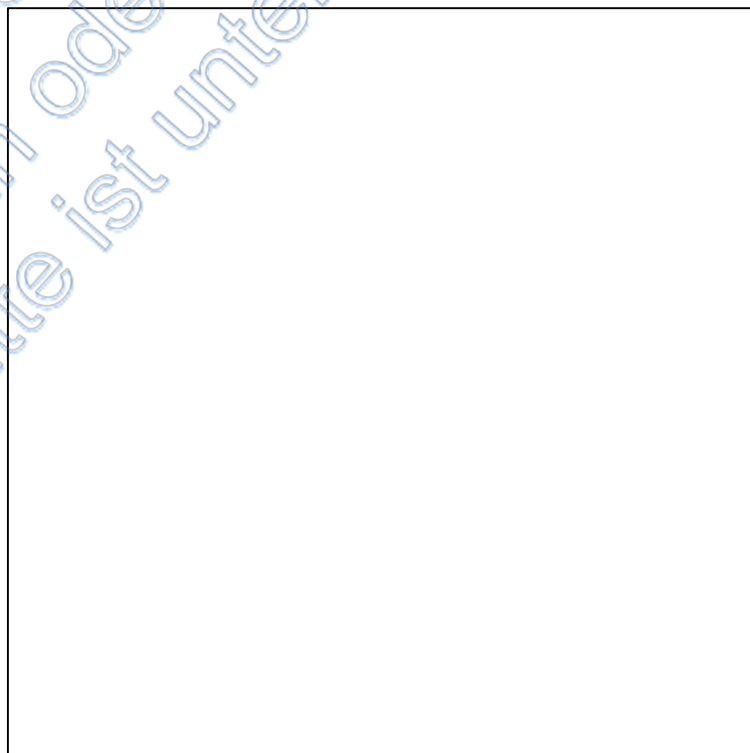
Der heilklimatische Luftkurort Steina ist ein Ortsteil von Bad Sachsa, hat ca. 550 Einwohner und liegt ca. 1,5 km westlich von Bad Sachsa. An Infrastruktureinrichtungen sind nur Hotels und Ferienwohnungen vorhanden. Bushaltestelle ist in Steina vorhanden.

Lagemerkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Bereich von Steina; die Ortsmitte ist ca. 350 m entfernt.

Es grenzt ostseitig an die öffentliche Straße „Grundweg“. In den anderen Richtungen schließen sich weitere überwiegend bebaute Grundstücke an.

Lageskizze:
(unmaßstäblich)



Wohnlage:

Das Grundstück hat eine mittlere Wohnlage.

Art der Bebauung
in der Umgebung:

Das umgebende Gebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt; in südlicher Richtung befindet sich ein Hotel. Die Bauweise ist offen, meist ein- und zweigeschossig.

Immissionen:

Nicht über das normale Maß hinausgehend.

topographische Lage:	Das Gelände steigt in westlicher Richtung teilweise stark an.
Grundstücksgestalt und -form:	Das Grundstück besteht aus drei Flurstücken; es ist etwa trapezförmig geschnitten. Straßenfrontlänge (ostseitig): ca. 32 m mittlere Grundstückstiefe (Ost-West-Richtung): ca. 31 m Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seines Zuschnittes als Baugrundstück geeignet. Der genaue Zuschnitt kann dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) entnommen werden.
Erschließung:	Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher oder privater Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart:	Gemeindestraße, normaler Straßenverkehr.
- Straßenausbau:	Ausgebaut; die Straße ist mit Betonpflaster befestigt. Gehwege sind nicht vorhanden.
- Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt ostseitig höhengleich mit der Zufahrtsstraße und steigt dann in westlicher Richtung an.
- Anschlüsse an Ver-/Entsorgungsleitungen:	Elektroenergie und Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Abwasserkanal. Erdgasanschluss und Telefonanschluss sind vorhanden.
- beitrags- und abgabenrechtliche Situation:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und ist im Sinne des § 127 ff BauGB erschließungsbeitragsfrei. Die Erhebung von Beiträgen für die Verbesserung oder Erneuerung der Erschließungsanlagen regelt sich nach dem Kommunalabgabengesetz bzw. aufgrund von örtlichen Satzungen und wurde nicht weiter untersucht.
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung des Wohnhauses; die Doppelgarage ist einseitig an die Grenze gebaut.
Baugrund: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Ein Baugrundgutachten lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Baugrund wird bei dieser Bewertung als normal tragfähig unterstellt. Sichtbare Grundwasserschäden wurden nicht vorgefunden.
vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbauten (Öllager, Waschküche, Werkstatt) und einer Doppelgarage bebaut. Der übrige Grundstücksbereich ist befestigte Freifläche sowie Grünfläche / Garten.
Stellplätze:	Sind auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden (Garagen).

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt:	Die Arbeitslosenquote im Landkreis Göttingen liegt mit 6,2 % (Stand März 2026) auf einem mittleren Niveau, auf Höhe des Landesdurchschnittes von Niedersachsen mit 6,2 % sowie etwas über dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %.
---------------	---

Der östliche Teil des Landkreises Göttingen (ehem. Landkreis Osterode am Harz) hat eine höhere Arbeitslosenquote als der Gesamtkreis Göttingen. Ursache hierfür sind die mäßige verkehrstechnische Anbindung, eine teilweise Entindustrialisierung in der Vergangenheit sowie der starke Rückgang in den Hauptarbeitszweigen Tourismus und Fremdenverkehr (Gaststätten, Hotels / Pensionen).

Wirtschaftliche Lage:

Der Landkreis Göttingen weist eine schwache Wirtschaftskraft auf und gehört insgesamt zu den wirtschaftsschwächeren Regionen in Niedersachsen.

Dies spiegelt sich letztlich auch im Kaufkraftindex wider, der im Landkreis Göttingen mit 92,3 (Stand 2025) im unteren Bereich liegt, unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100 und auch unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 96,6.

Bevölkerungsentwicklung:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Göttingen und Recherchen im Internet ist die Einwohnerzahl in der Region in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen, seit 1990 um über 20 %.

Nach aktuellen Prognosen (z.B. Landesamt für Statistik Niedersachsen) ist die demographische Entwicklung der Region Osterode am Harz von einer mittleren Abnahme des Bevölkerungsbestandes gekennzeichnet, d.h. bis 2040 ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von ca. 10 - 15 % zu rechnen.

Immobilienmarkt:

Der örtliche Immobilienmarkt ist von einem relativ geringen Leerstand an Wohnimmobilien (EFH / ZFH) geprägt.

Nach Recherchen bei ortsansässigen Maklern sowie eigenen Marktbeobachtungen zeigen die Immobilienpreise aufgrund der mangelnden Nachfrage (z.B. aufgrund des Bevölkerungsrückganges sowie der schwachen Wirtschaftskraft) sowie der aktuellen Unsicherheiten am Immobilienmarkt (hohe Bau- und Energiekosten, stark gestiegene Baufinanzierungskosten) seit ca. Mitte 2022 eine sinkende bzw. stagnierende Tendenz.

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

- 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (5 K 14/25 Amtsgericht Herzberg am Harz). Eingetragen am 22.12.2025.

Die Eintragung ist nicht wertbeeinflussend und wird bei der weiteren Bewertung nicht berücksichtigt.

Die eventuell in Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.02.2026 ist keine Baulast eingetragen.

nicht eingetragene Lasten/Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Altlasten:

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde nicht eingeholt. Aufgrund der bisher ausgeübten Wohnnutzung und nach Angaben beim Ortstermin ist kein Verdacht auf Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück gegeben.

Bei dieser Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass kontaminationsfreie Bodenverhältnisse vorliegen.

Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Zulässige Nutzung:	Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne). Das Wertermittlungsobjekt liegt überwiegend im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB). Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter der Schule“ entspricht, wie z.B. Reines Wohngebiet WR, GFZ 0,2, offene eingeschossige Bauweise sowie weitere. Der östliche Grundstücksbereich liegt bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Im Flächennutzungsplan von Bad Sachsa ist der überwiegende Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt; der östliche Teil des Grundstücks ist als Dörfliches Mischgebiet dargestellt.
Grundstücksqualität:	Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat. Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 3 als „Baureifes Land“ einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Wohnhaus

Art des Gebäudes:	freistehendes, teilunterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Drempe und ausgebautem Dachgeschoss, nordseitig sind der Öltanklagerraum und die Waschküche angebaut,
Nutzung:	Wohnhaus mit zwei Wohnungen, seit ca. 2 Jahren leerstehend; eine Wohnung im EG und eine Wohnung im DG,
Bauweise:	Mauerwerksbauweise,
Baujahr/Alter:	das Gebäude wurde im Ursprung um 1900 errichtet und ca. 1967 umgebaut sowie baulich erweitert,
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton,
Außenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk,
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk,

Innenwände:	
Keller:	massiv aus Mauerwerk
Geschosse:	massiv aus Mauerwerk, tlw. leichte Gk-Ständerwände im DG,
Decken:	
Keller:	massive Decke (Stahlträger und gewölbte Kappen bzw. Ortbetondecke),
Geschosse:	massive Decken bzw. Holzbalkendecken,
Dach:	
Konstruktion:	Kehlbalkendach aus Holzsparren,
Dachform:	steiles Satteldach mit rechtwinkligem Firstverlauf,
Dacheindeckung:	alte Tonziegeldeckung,
Dachentwässerung:	einfache vorgehängte Dachrinnen,
Blitzschutz:	nicht vorhanden,
Fassade:	Verkleidung mit Eternitschindeln / Bitumenplatten in Klinker-optik bzw. Klinkerriemchen,
Innenwandflächen:	
Treppenraum:	EG, DG: Strukturputz bzw. Holzverkleidung,
Flure:	EG: Strukturputz,
	DG: Putz, Raufasertapete und Anstrich,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Putz und Tapete bzw. Raufasertapete und Anstrich,
	DG: Putz und Tapete bzw. Raufasertapete und Anstrich,
Küchen:	EG, DG: Putz und Tapete, Fliesenspiegel,
Bäder:	EG: raumhoch Fliesen,
	DG: Sockelbereich Fliesen, darüber Putz und Tapete,
Keller:	Putz und Tapete bzw. Anstrich bzw. Strukturputz bzw. Holzverkleidung,
Deckenflächen:	
Treppenraum:	EG, DG: Holzverkleidung,
Flure:	EG: Styroporplatten, DG: Paneelverkleidung,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Holzverkleidung / Styroporplatten bzw. Putz und Anstrich,
	DG: Paneelverkleidung bzw. Putz, Raufasertapete u. Anstrich,
Küchen:	EG, DG: Paneelverkleidung,
Bäder:	EG, DG: Paneelverkleidung,
Keller:	Putz / Betondecke und Anstrich bzw. Holzverkleidung,
Fußböden:	
Treppenraum:	EG: Werksteinplatten, DG: Holzfußboden und Textilbelag,
Flure:	EG: Laminat, DG: Holzfußboden und Textilbelag,
Wohn-/ Schlafräume:	EG: Holzfußboden und Textilbelag,
	DG: Holzfußboden und Textil- bzw. PVC-Belag bzw. Laminat,
Küchen:	EG, DG: Holzfußboden und PVC-Belag,
Bäder:	EG, DG: Fußbodenfliesen,
Keller:	Estrich und einfacher PVC-Belag / Betonfußboden bzw. Holzverlegeplatten - ohne Belag,
Fenster:	
Geschosse:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden,
Keller:	einfach verglaste Stahlrahmenfenster mit Vergitterung,
Türen:	
Hauseingangstür:	EG: Kunststofftür mit Lichtausschnitt,
	Terrasse EG: verglaste Kunststoffausgangstür,
Innentüren:	EG, DG: glatte Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt,
Keller:	einfache Stahlblechtüren,

Treppen:

- Geschosstreppe: gestemmte Holztreppe, halb gewandelt, seitliches Geländer, Stufen mit Textilbelag,
Dachboden: Zugang zum Spitzboden über Luke und Leiter,
Keller: massive Treppe aus Betonstufen, viertel gewandelt,

Heizung:

- Heizungsart: Warmwasser-Zentralheizung, Heizkessel / Öl mit Warmwasserspeicher,
Heizflächen: Plattenheizkörper, tlw. alte einfache Plattenheizkörper,
Leitungen: Kupferrohrleitungen,

Schornsteine:

zwei gemauerte Schornsteine,

Elektroinstallation:

einfache - mittlere Installation,

Sanitärinstallation:

Wasseranschluss mit Abfluss ist im EG und DG vorhanden,

- Einrichtungen: Badewanne, Waschbecken, WC-Becken,
Standard: mittlere sanitäre Ausstattung und Qualität,
Warmwasserbereitung: zentral über Heizung,

besondere Bauteile:

- Eingangsüberdachung: kleine bogenförmige Eingangsüberdachung,
Eingangstreppe: massive Eingangstreppe aus Waschbetonstufen,
Balkon: auskragender Balkon, Stahlbetonplatte, Holzbrüstung, Fliesenbelag,
Dachaufbau: straßenseitiger Dachaufbau als Krüppelwalmdach,
Öltanklager: Anbau: massiv aus Mauerwerk, außen einfacher Glattputz und Anstrich, Pultdach mit Wellplattendeckung, zwei Stahlblechklappen, ein Kunststofftank in gemauerter Wanne,

Raumbeschreibung:

- KG: h ~ 2,30 - 2,40 m - Flur mit Kellertreppe, 2 Kellerräume, Heizraum,
EG: h ~ 2,55 - 2,70 m - Treppenraum mit Treppe zum DG,
- Flur, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken),
Anbau: - Öltanklager (ein Kunststofftank in gemauerter Wanne,
DG: h ~ 2,35 - 2,50 m - Treppenraum,
- Flur, Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon, Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon, 2 Kinderzimmer, Küche, kleiner innenliegender Raum neben dem Schlafzimmer, Bad (Badewanne, Waschbecken, WC-Becken),
Dach: h ~ 1,30 - 1,40 m - nicht ausbaufähiger Spitzboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

- Grundrissgestaltung/
Nutzungsmöglichkeiten: Das Gebäude hat entsprechend des Baujahres bzw. der Umbauten und Erweiterung eine normale zweckmäßige Grundrissgestaltung.

Es wurde als Wohnhaus mit zwei Wohnungen konzipiert bzw. umgebaut und dementsprechend genutzt. Seit ca. 2 Jahren ist es komplett leerstehend.

	Die Wohnung im EG hat eine Terrasse in westlicher Richtung; die Wohnung im DG hat einen Balkon in westlicher Richtung.
Belichtung/Besonnung:	Überwiegend normal.
Bauausführung:	Ursprünglich einfache Bauweise; durch den Umbau bzw. die bauliche Erweiterung überwiegend mittlere Ausstattung; in den vergangenen Jahren nur teilweise modernisiert.
Modernisierungen:	In den vergangenen ca. 20 - 30 Jahren wurden folgende wesentlichen Modernisierungen durchgeführt: - ca. 1995: Hauseingangstür, - ca. 1995: Bäder EG und OG modernisiert, - ca. 2000: teilweise Kunststofffenster, - ca. 2000: Heizkessel,
Barrierefreiheit:	Es besteht keine Barrierefreiheit.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert nicht.
Energieeffizienz / energetische Beschaffenheit:	Das Gebäude entspricht hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften überwiegend nicht dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Gebäudeenergiegesetz), z.B. im Bereich der Außenwände, der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossfußbodens sowie der Dachschrägen / der Decke über dem Dachgeschoss.
Bauschäden / Baumängel:	Es wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt: - Keller: Wände tlw. mit erheblichen Feuchte-/ Putzschäden, - Fassade: Bitumenplatten- und Eternitschindelverkleidung teilweise schadhaft, Balkonbrüstung verwittert / schadhaft, - Öltanklager: Wände mit Feuchte- und Putzschäden, - Dachdeckung: veraltet und teilweise verschlissen, - Dachentwässerung: Dachrinnen teilweise schadhaft, - Schornsteinköpfe: tlw. schadhaft, Schornsteineinfassungen teilweise schadhaft / undicht - Niederschlagswasser dringt in das Dachgeschoss ein, - Wände DG: teilweise mit Rissbildungen, aufgrund des Heizleitungsschadens Wände mit Durchfeuchtungen, - Decken: Paneelverkleidung im DG überwiegend schadhaft, Schlafzimmer EG: Wände teilweise mit Schimmelbefall, - Küche: Tapeten tlw. lose, teilweise Stockflecken / Schimmelbefall in den Raumecken, DG: erheblicher Schimmelbefall, - Bad EG: Wand- und Bodenfliesen sowie Sanitärobjekte aufgrund des geplatzten Heizungsrohres mit erheblichen Verschmutzungen, - Bad DG: Wandfliesen teilweise schadhaft, Fußbodenfliesen teilweise schadhaft / gerissen, - Türen: Innentüren mit Verschleißerscheinungen (Kratzer und Kantenabplatzungen), - Heizung: Heizleitungen aufgrund eines Frostschadens defekt, Plattenheizkörper teilweise veraltet und verschlissen / Lackabplatzungen, - im gesamten Wohnhaus sind Ablagerungen von altem Hausrat, Inventar, Möbeln etc., die entsorgt werden müssen, - nutzungsbedingte Verschleißerscheinungen (Bodenbeläge abgewohnt, malerseitige Instandsetzung des kompletten Wohnhauses erforderlich),
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- es besteht ein Instandhaltungsrückstau, - die heutigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes werden überwiegend nicht erfüllt (siehe Energieeffizienz),

Restnutzungsdauer:	Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instandgesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten. Umfangreiche Objektmodernisierungen führen im Allgemeinen zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, während eine mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Instandhaltung der Gebäudesubstanz eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben können. Unter Berücksichtigung der Bauweise, des Baujahres und des Bauzustandes sowie einer unterstellten Instandsetzung wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 20 Jahre geschätzt.
Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher bis mittlerer Bauweise errichtet und in den vergangenen Jahren nur tlw. modernisiert. Das Gebäude befindet sich in einem teilweise schadhaften und verschlissenen Bauzustand. Die allgemeinen Anforderungen an heutige Wohnbedingungen hinsichtlich des Ausbaugrades sowie der Wärme- und Schalldämmung werden teilweise nicht erfüllt. Unter Berücksichtigung - der Lage in einer wirtschaftlich schwachen Region (Kaufkraft, Arbeitslosenquote und demographische Prognosen) sowie - des teilweise schadhaften und verschlissenen Zustandes des Wohnhauses einschließlich der Anbauten sowie der Doppelgarage wird die Marktgängigkeit (Verkaufbarkeit) des Bewertungsobjektes als eingeschränkt eingeschätzt.

3.2. Doppelgarage

Nicht unterkellertes, eingeschossige Gebäude mit flachem Pultdach aus Holzsparren, Wellplattendeckung, vorgehängte Dachrinnen.

Alter: das Gebäude wurde ca. 1974 erbaut.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk, außen Putz und Anstrich, innen einfacher Putz, Decke mit Gipskartonplattenverkleidung, Betonfußboden, zwei Stahlblechschwingtore, Elektroanschluss ist nicht vorhanden.

Nutzung: zwei Garagen,

Das Gebäude wurde in mittlerer Bauweise errichtet und befindet sich in einem partiell schadhafte Bauzustand (z.B. Fassade mit Feuchte- und Putzschäden, Dachdeckung vermutlich undicht, Dachrinne schadhafte, Betonfußboden teilweise schadhafte, Wände mit erheblichen Feuchte- und Putzschäden und Rissen, Deckenverkleidung teilweise schadhafte).

Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Bauzustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. 10 Jahre geschätzt.

3.3. Waschküche / Werkstatt

Nordseitig am Wohnhaus angebautes, nicht unterkellertes, eingeschossige Gebäude mit flachem Pultdach aus Holzsparren mit Wellplattendeckung und einfacher vorgehängter Dachrinne.

Alter: das Gebäude wurde geschätzt ca. 1965 - 1975 erbaut.

Streifenfundamente aus Beton, Wände massiv aus Mauerwerk bzw. aus einer Holzbauweise, außen Klinkerplatten bzw. Bitumenplatten, Wände innen Putz und Anstrich bzw. Plattenverkleidung und Anstrich, Decke Plattenverkleidung und Anstrich, Betonfußboden, Zugang über Stahlblechtüren, einfaches Holzfenster bzw. Glasbausteinfenster, Kaltwasser- und Elektroanschluss ist vorhanden.

Nutzung: Waschküche, Werkstatt,

Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet und befindet sich in einem schadhafte Bauzustand (z.B. Dachdeckung augenscheinlich undicht, Wände und Decken mit Durchfeuchtungen, Fenster und Türen veraltet und verschlissen - Türen korrodiert).

Unter Berücksichtigung des teilweise schadhafte Bauzustandes ist der Waschküche / Werkstatt kein Zeitwert beizumessen.

3.4. Sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen

Hausanschlüsse: Leitungen für Elektroenergie, Be- und Entwässerung, Erdgas, Telefon,

Freiflächen: Wege- und Freiflächenbefestigung aus Waschbetonplatten,

massive Freitreppen mit Waschbetonplatten, teilweise mit beidseitiger massiver Brüstung,

Garagenzufahrt aus Asphalt (teilweise schadhafte),

die Garten- und Grünfläche befindet sich in einem teilweise verwilderten Zustand; zudem befinden sich auf dem Grundstück Ablagerungen, die entsorgt werden müssen,

Einfriedungen: Maschendrahtzaun mit einfachen Holztüren,

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter:** Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Der Bauwert entspricht den Herstellungskosten der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen inklusive Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Wertminderung sowie sonstiger wert beeinflussender Umstände.

Zu den besonders zu bewertenden Bauteilen gehören Eingangstreppe, Terrassen, Balkone, Dachaufbauten, Überdachungen und so weiter.

Unter dem Begriff besondere Betriebseinrichtungen versteht man Personen-/Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen, Kamine, Einbauschränke usw..

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und die außerhalb der Gebäude gelegenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Bauwert der Gebäude wird auf der Basis von Normalherstellungskosten in Werten von 2010 ermittelt.

Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung eines selbst genutzten Ein- bzw. Zweifamilienhauses. Hierbei wird der Verkehrswert auf der Basis des Sachwertes in Anlehnung an die ImmoWertV §§ 35 - 39 abgeleitet, da es in erster Linie nicht auf die Erzielung von Erträgen ankommt, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohnhaus	12,30 m	x	8,30 m	=	102,09 m ²
+ Öllageranbau	3,10 m	x	2,45 m	=	7,60 m ²
+ Waschküchenanbau	5,50 m	x	2,20 m	=	12,10 m ²
+ Werkstattanbau	i.M. 4,80 m	x	3,20 m	=	15,36 m ²
Doppelgarage	6,10 m	x	6,00 m	=	36,60 m ²
					173,75 m ²
gerundet					174,00 m ²

Anmerkung: befestigte Freiflächen, Freitreppen, etc. ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der GRZ.

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

174,00 m ²	/	844,00 m ²	=	0,21
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

bebaute Fläche x Geschosszahl:

Wohnhaus	102,09 m ²	x	2	=	204,18 m ²
+ Öllageranbau	7,60 m ²	x	1	=	7,60 m ²
+ Waschküchenanbau	12,10 m ²	x	1	=	12,10 m ²
+ Werkstattanbau	15,36 m ²	x	1	=	15,36 m ²
Doppelgarage	36,60 m ²	x	1	=	36,60 m ²
					275,84 m ²
gerundet					276,00 m ²

Geschossflächenzahl GFZ:

Geschossfläche / Grundstücksfläche:

276,00 m ²	/	844,00 m ²	=	0,33
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Die realisierte bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im Rahmen der baulichen Ausnutzung der Umgebungsbebauung.

Wohnhaus Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Wohnhaus KG:	ca. 8,80 m x 7,00 m	=	61,60 m ²
2.	Wohnhaus EG, DG:	2 x 102,09 m ²	=	204,18 m ²
3.	Öllageranbau:	1 x 7,60 m ²	=	7,60 m ²
BGF gesamt:				273,38 m ²
BGF gerundet:				273,00 m²

Wohnhaus Wohnfläche:

Nr.	NE / WE	
1.	Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss	~ 140 m ²
2.	Nutzfläche Kellergeschoss	~ 32 m ²
Wohn- und Nutzfläche gesamt		~ 172 m²

Anmerkung: Wohn- und Nutzflächen überschläglich mittels Nutzflächenfaktor ermittelt;
Öllageranbau ohne Berücksichtigung.

Doppelgarage Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1.	Doppelgarage EG:	1 x 36,60 m ²	=	36,60 m ²
BGF gerundet:				37,00 m²

4.3. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage,
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Osterode, hat für dieses Gebiet von Steina zum Stichtag 01.01.2026 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 6000483: - 32,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung: - Allgemeines Wohngebiet
Ergänzende Nutzungsangabe: - EFH / ZFH
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: - beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse: - keine Angabe
Bauweise: - keine Angabe
Grundstücksfläche: - keine Angabe
Grundstückstiefe: - keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag - 19.03.2026
Entwicklungsstufe: - Bauland
Art der baulichen Nutzung: - bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbauten und einer Doppelgarage
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: - frei
Anzahl der Vollgeschosse: - zwei
Bauweise: - offen
Grundstücksfläche: - 844 m² (insgesamt)
Grundstückstiefe: - ca. 31 m (Ost-West-Richtung)

Da das Bewertungsgrundstück in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Nutzung, Erschließung) mit dem Richtwertgrundstück übereinstimmt, halte ich den Bodenrichtwert von 32,00 €/m² für angemessen.

Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag des angeführten Bodenwertes sind keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar. Der Bodenwert wird somit ohne Anpassung in Ansatz gebracht.

Flurstück 45/2:	461,00 m ²	x	32,00 €/ m ²	=	14.752,00 €
Flurstück 38/4:	104,00 m ²	x	32,00 €/ m ²	=	3.328,00 €
Flurstück 46/2:	279,00 m ²	x	32,00 €/ m ²	=	8.928,00 €
Bodenwert gesamt:					27.008,00 €
Bodenwert gerundet:					27.000,00 €

4.4. **Sachwertermittlung**

4.4.1. **Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses**

Brutto-Grundfläche (BGF): 273,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
 (in Anlehnung an das Sachwertmodell
 des Gutachterausschusses) 80 Jahre

Alter: im Mittel ca. 80 - 100 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 der Bauweise, des Baujahres und des Bauzustandes: 20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,250

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt in Anlehnung an Anlage 4 der ImmoWertV.

Gebäudetyp:	Wohnhaus - freistehend teilweise Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss			
Gebäudestandard:	ca. 1,9 (siehe Anlage)			
Kostenkennwert:	752,00 €/m ²			
Korrekturfaktoren:	Drempel:	-		1,00
	Zweifamilienhaus:	Zuschlag 5 %		1,05
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten:	in Höhe von 17 %		1,00
korrigierte Normalherstellungskosten:				
752,00 €/m ²	x 1,00	x 1,05	x 1,00	= 789,60 €/m ²
gerundet:	790,00 €/m ²			

Ermittlung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,906 am Wertermittlungstichtag 19.03.2026
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:				
273,00 m ²	x	790,00 € / m ²	=	215.670,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: pauschal				= 5.000,00 €
				220.670,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,906	=	420.597,02 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,250	=	105.149,26 €
vorläufiger Gebäudesachwert:				105.149,26 €
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus:				105.100,00 €

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der Doppelgarage

Brutto-Grundfläche (BGF): 37,00 m²

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:
 (in Anlehnung an die Anlage 1 der ImmoWertV) 60 Jahre

Alter: (2026 - 1974) 52 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
 des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes: 10 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: RND / GND nach § 38 ImmoWertV ~ 0,167

Normalherstellungskosten 2010

einschließlich Baunebenkosten 350,00 €/m²

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2010 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,906 am Wertermittlungstichtag 19.03.2026
 (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Messzahlen
 für Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, Reihe 4)

Normalherstellungskosten 2010:			
37,00 m ²	x	350,00 € / m ²	= 12.950,00 €
+ besonders zu bewertende Bauteile: ohne			= 0,00 €
			12.950,00 €
Gebäudesachwert am Stichtag	x	1,906	= 24.682,70 €
x Alterswertminderungsfaktor	x	0,167	= 4.122,01 €
vorläufiger Gebäudesachwert			4.122,01 €
vorläufiger Gebäudesachwert Garage gerundet:			4.100,00 €

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen / bauliche Außenanlagen

- Hausanschlüsse:	Leitungen für Elektroenergie, Be-/ Entwässerung, Erdgas, Telefon,	
- Freiflächen:	Wege- und Freiflächenbefestigung aus Waschbetonplatten, massive Freitreppen mit Waschbetonplatten, teilweise mit beidseitiger massiver Brüstung, Garagenzufahrt aus Asphalt (teilweise schadhaft),	
- Einfriedungen:	Maschendrahtzaun mit einfachen Holztüren,	
Summe sonstige bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen in Anlehnung an die Grundstücksmarktdaten des örtlichen Gutachterausschusses		8.000,00 €

4.4.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	27.000,00 €
2.	Wohnhaus	=	105.100,00 €
3.	Doppelgarage	=	4.100,00 €
4.	bauliche Anlagen / bauliche Außenanlagen	=	8.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			144.200,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert gerundet:			144.200,00 €

4.4.5. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 7 und § 8 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, der über einen Sachwertfaktor an den Grundstücksmarkt anzupassen ist, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert dar.

In Anlehnung an die vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten Sachwertfaktoren 2026 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser sowie nach eigenen Marktbeobachtungen wird unter Berücksichtigung

- des vorläufigen Sachwertes in Höhe von ca. 144.200 €,
- der Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren und
- der Standardstufe von ca. 1,9

der Sachwertfaktor mit ca. 0,70 eingeschätzt.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabschlag steigt (bis zu ca. 50 %), weil bei einem vorhandenen Gebäude der Kaufinteressent ein vorgegebenes Gebäude erwirbt und seine individuellen Vorstellungen nicht verwirklichen kann.

Die Höhe des Sachwertfaktors ist in erster Linie abhängig von:

- der Gebäudeart sowie der Bauweise und des Ausstattungsgrades, dem Gebäudealter,
- der Höhe des Sachwerts,
- der Lage innerhalb der Gemeinde und im Einzugsgebiet größerer Städte/Gemeinden,
- der wirtschaftlichen Situation in der Region (Kaufkraft der Bevölkerung),
- der Angebots- bzw. Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und
- den Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

Bei einem Sachwertfaktor 1,00 entspricht der Sachwert dem Verkehrswert.

Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Wohnhaus:

- der vorhandene Instandhaltungsrückstau:

in Anlehnung an das Fachbuch: Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:
 Baukosten - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 23. Auflage:

Ansatz: ca. 125 €/m² Wohn- und Nutzfläche bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren,

- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:

- der nach heutigen Maßstäben ungenügende energetische Gebäudezustand, verbunden mit erhöhten Energie-/Heizkosten - im NHK-Ansatz berücksichtigt,

Doppelgarage:

- der vorhandene Instandhaltungsrückstau: pauschaler Ansatz ca. 500 €

Entrümpelungskosten:

- in den Gebäuden und teilweise auf dem Grundstück sind noch Ablagerungen (altes Inventar, Hausrat, Müll, etc.) vorhanden, die entsorgt werden müssen; die Entrümpelungs- und Entsorgungskosten werden mit pauschal ca. 3.000 € eingeschätzt,

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert				144.200,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x	0,70	=	100.940,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus				
~ 172 m ² Wohn-Nutzfläche	x	125,00 € / m ² (pauschal)	=	- 21.500,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
vorläufiger Sachwert: 105.100,00 €	x	0 %	=	- 0,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Doppelgarage				- 500,00 €
- Berücksichtigung der Entrümpelungskosten				- 3.000,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert:				75.940,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:				76.000,00 €

5.0. Verkehrswertermittlung

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

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

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter eines eigen genutzten Ein-/ Zweifamilienhauses.
Die Bewertung erfolgte nach dem Sachwertverfahren, da bei solchen Objekten die gewöhnlichen Herstellungskosten wert bestimmend sind.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht mathematisch exakt berechnet werden, letztlich handelt es sich um eine Schätzung.

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

76.000,00 €

Euro (i.W.) - **sechssundsiebzigttausend** -

Vom Gesamtverkehrswert in Höhe von 76.000,00 € entfallen anteilig auf die Flurstücke:

Flurstück 45/2	65.100,00 €
Flurstück 38/4	4.700,00 €
Flurstück 46/2	6.200,00 €
	76.000,00 €

Anmerkung: die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 19.03.2026 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 20.04.2026


Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Anlage: Ausstattungsstandard

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (gemäß ImmoWertV Anlage 4)

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfädelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Nach sachverständiger Würdigung werden den in vorgenannter Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

			Kostenkennwert der Standardstufe [€/m² BGF]				
	BGF [m²]	BGF-Anteil [%]	1	2	3	4	5
Gebäudeteil 1: Typ 1.01 	184,80	67,6	655	725	835	1.005	1.260
Gebäudeteil 2: Typ 1.21 	80,98	29,6	790	875	1.005	1.215	1.515
Gebäudeteil 3: Typ 1.23 	7,60	2,8	300	400	500	600	700
gewichteter Kostenkennwert [€/m² BGF]			685	760	876	1.056	1.320

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23
Dach		1				15
Fenster und Außentüren		0,8	0,2			11
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		0,7	0,3			5
Sanitäreinrichtungen		0,6	0,4			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6

Außenwände	$1 \times 23 \% \times 685 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	158
Dach	$1 \times 15 \% \times 760 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	114
Fenster und Außentüren	$0,8 \times 11 \% \times 760 \text{ €/m}^2 + 0,2 \times 11 \% \times 876 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	86
Innenwände und -türen	$0,5 \times 11 \% \times 685 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11 \% \times 760 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	79
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11 \% \times 685 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11 \% \times 760 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	79
Fußböden	$0,7 \times 5 \% \times 760 \text{ €/m}^2 + 0,3 \times 5 \% \times 876 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	40
Sanitäreinrichtungen	$0,6 \times 9 \% \times 760 \text{ €/m}^2 + 0,4 \times 9 \% \times 876 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	73
Heizung	$0,5 \times 9 \% \times 760 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 9 \% \times 876 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	74
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6 \% \times 760 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 6 \% \times 876 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	49
Kostenkennwert (Summe)		752

Übersichtsplan



Copyright: KKV Karthographische Kommunale Verlagsgesellschaft mbH

Stadt-/Ortsplan (Ausschnitt)



Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

Auszug aus der Liegenschaftskarte



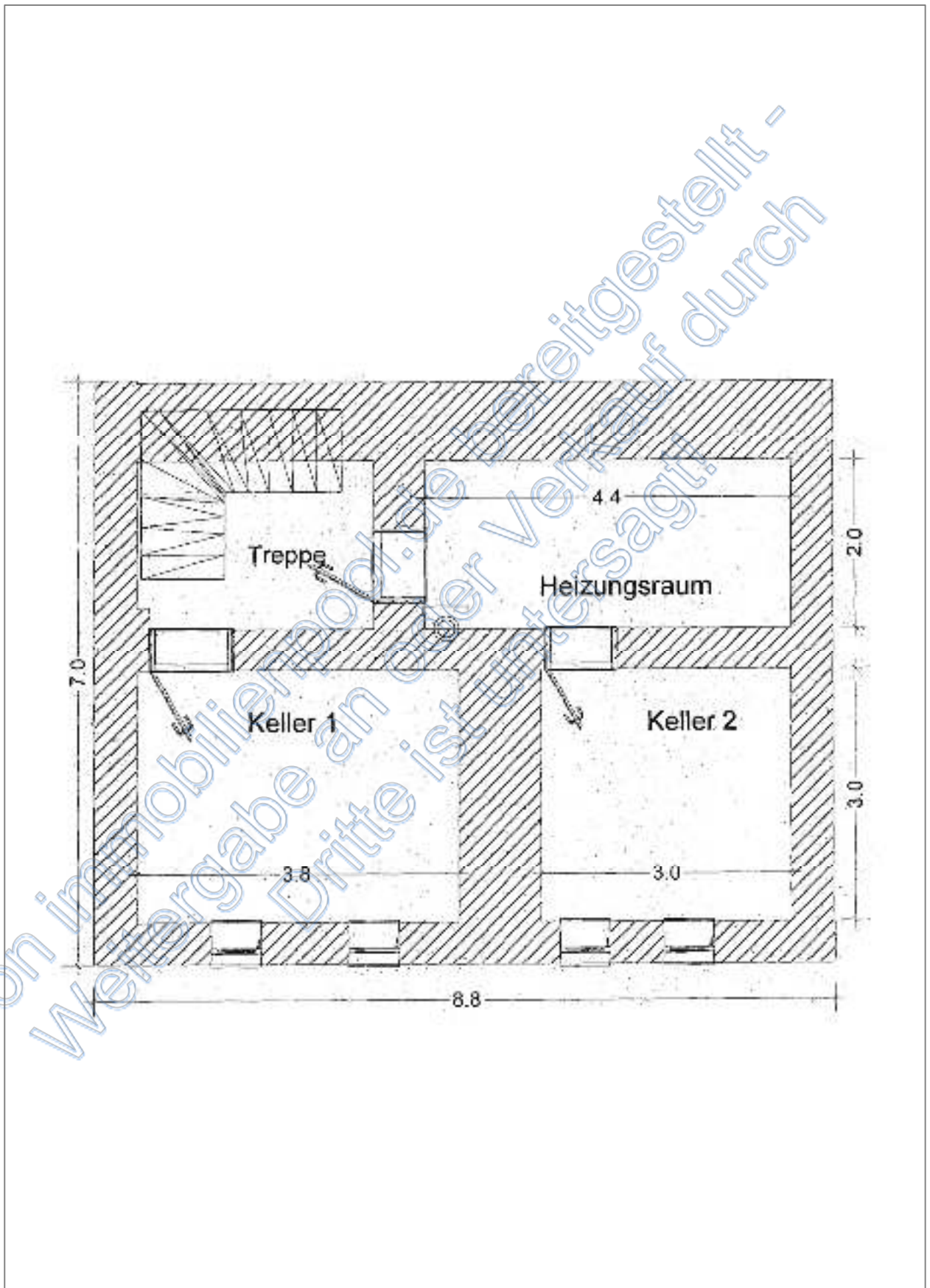
Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung

Lageplan



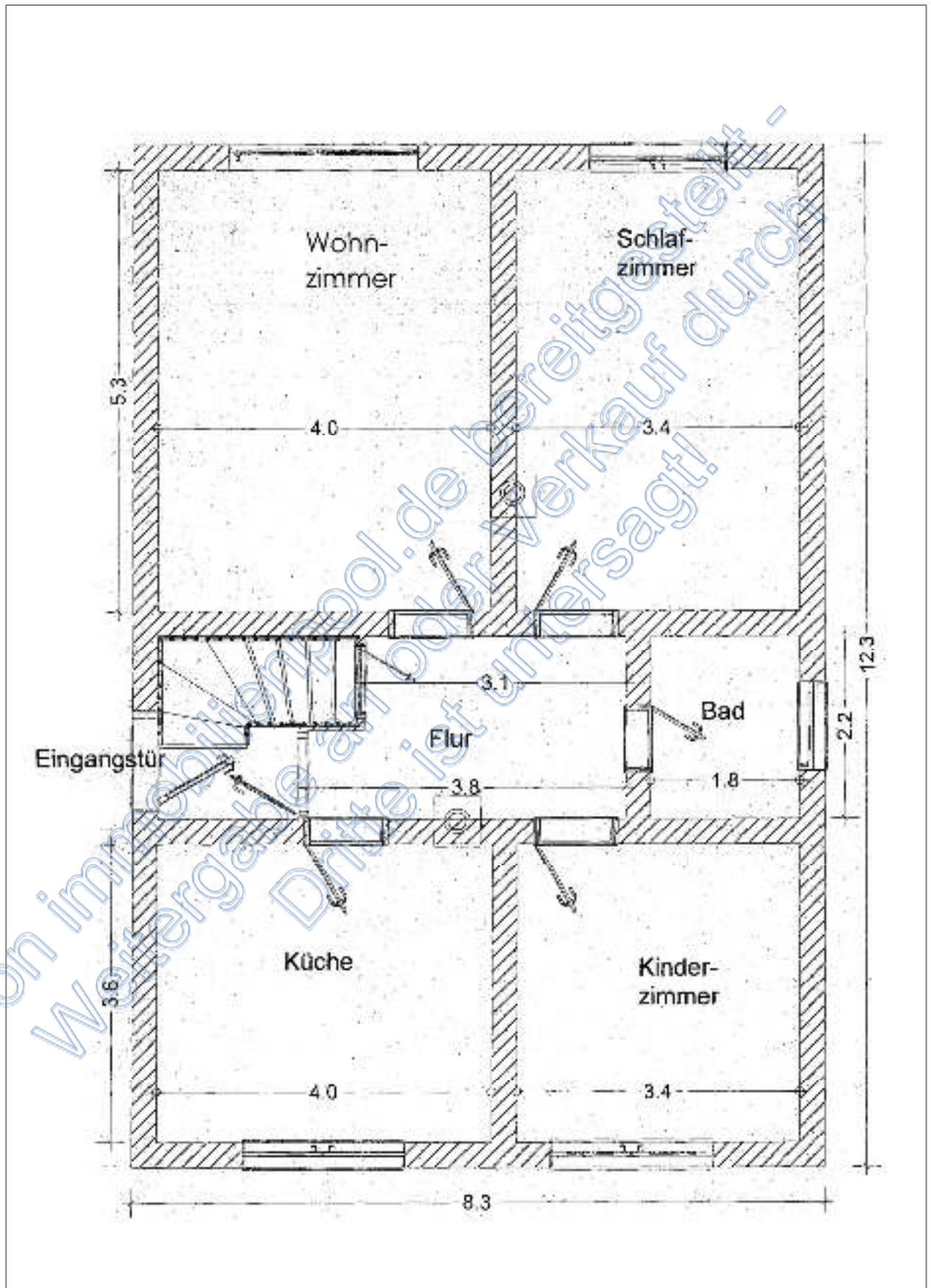
Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung

Wohnhaus - Grundriss Kellergeschoss



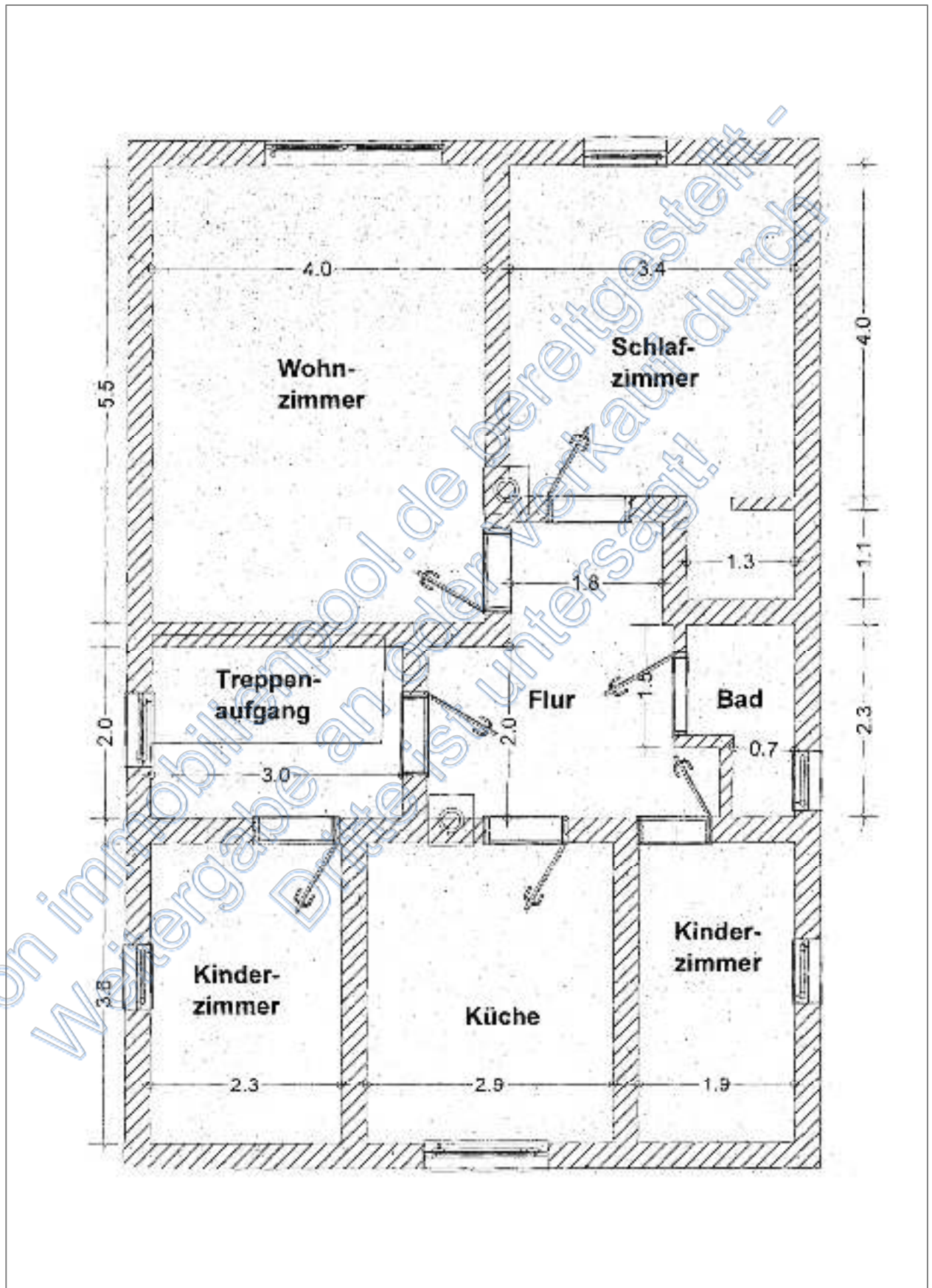
Quelle: Eigentümer; unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss



Quelle: Eigentümer; unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss



Quelle: Eigentümer; unmaßstäbliche Darstellung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen

Fotos



Foto 1 - Wohnhaus - Nordostansicht

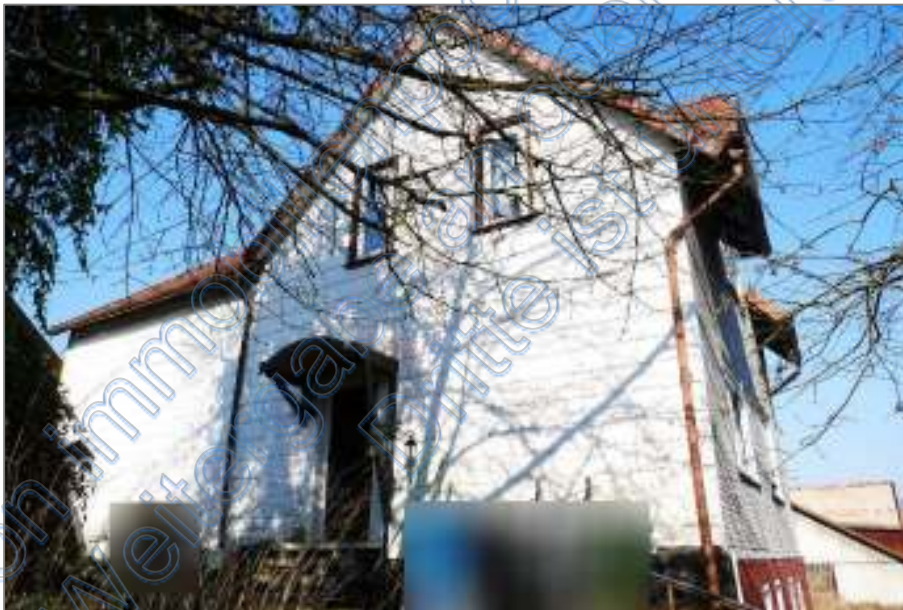


Foto 2 - Wohnhaus - Südostansicht

Fotos



Foto 3 - Wohnhaus - Südansicht



Foto 4 - Wohnhaus - Nordwestansicht

Fotos



Foto 5 - Wohnhaus - Kellertreppe



Foto 6 - Wohnhaus - Heizung KG



Foto 7 - Wohnhaus - Kellerraum

Fotos



Foto 8 - Wohnhaus - Treppe vom EG zum DG



Foto 9 - Wohnhaus - Flur EG

Fotos



Foto 10 - Wohnhaus - Wohnzimmer EG



Foto 11 - Wohnhaus - Küche EG

Fotos



Foto 12 - Wohnhaus - Bad EG

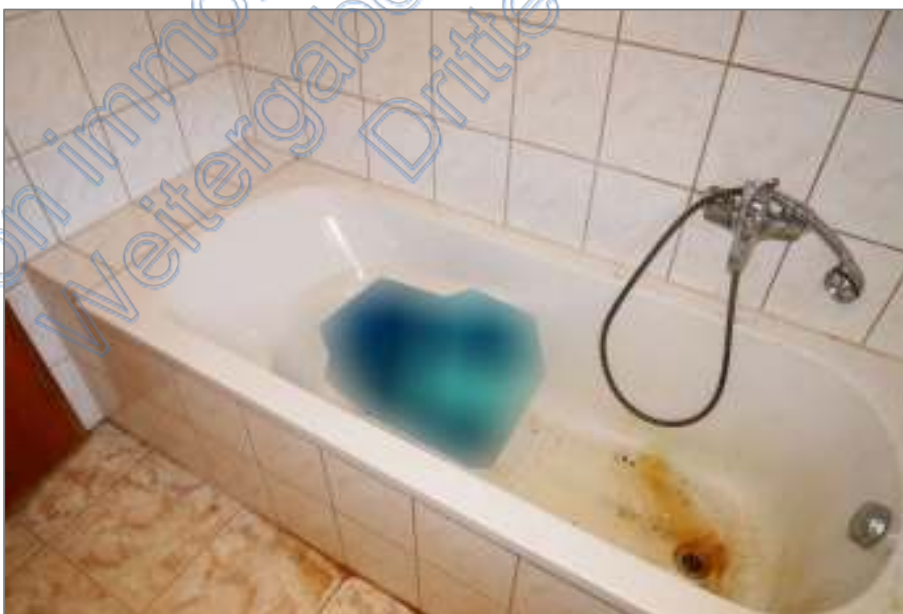


Foto 13 - Wohnhaus - Bad EG

Fotos



Foto 14 - Wohnhaus - Schlafzimmer EG mit Schimmelbefall



Foto 15 - Wohnhaus - Treppenraum DG



Foto 16 - Wohnhaus - Balkon DG

Fotos



Foto 17 - Wohnhaus - Wohnzimmer DG



Foto 18 - Wohnhaus - Küche DG

Fotos



Foto 19 - Wohnhaus - Bad DG



Foto 20 - Wohnhaus - Bad DG



Foto 21 - Wohnhaus - Schlafzimmer DG - Wände mit Schimmelbefall

Fotos



Foto 22 - Doppelgarage - Nordansicht



Foto 23 - Doppelgarage - Innenansicht

Fotos



Foto 24 - Werkstatt / Waschküche - Südostansicht



Foto 25 - Waschküche - Innenansicht

Fotos



Foto 26 - Werkstatt - Innenansicht



Foto 27 - Öllageranbau - Nordwestansicht