

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

Dipl.-Ing. Rudolf Ahrens, Pflanzweg 4, 38518 Gifhorn, 05374

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

25.02.26
AZ: 5 K 6/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus und einer Freisitzüberdachung bebaute Grundstück in 29386 Hankensbüttel, Im Heidland 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hankensbüttel	1687	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hankensbüttel	7	81/35
Eigentümer (lt. Grundbuch):		

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 10.02.2026 ermittelt mit rd.

159.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258 | Telefon 05374 33075 | Mobil 0172 3392525 | aha@dra-architekt.de
Webseite Rudolf Ahrens | www.dra-architekt.de | Steuerbuchnummer 1570708801 | Finanzamt Gifhorn
Sonderkoll Gifhorn Wirtschaft | IBAN: DE44 2512 0510 0001 0001 0001 | BIC: NOLADE33HAN

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.....	7
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	Wohnhaus.....	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	Nebengebäude.....	13
4.3	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten.....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
5.3	Bodenwertermittlung.....	16
5.4	Sachwertermittlung.....	17
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
5.4.3	Sachwertberechnung.....	21
5.5	Verkehrswert.....	28
6	Verzeichnis der Anlagen.....	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, <i>bebaut mit</i> einem Wohnhaus sowie einer Freisitzüberdachung
Objektadresse:	Im Heidland 18, 29386 Hankensbüttel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hankensbüttel, Blatt 1687, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hankensbüttel , Flur 7, Flurstück 81/35 (688 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gifhorn Am Schloßgarten 4 38518 Gifhorn
Eigentümer:	Im Heidland 18 29386 Hankensbüttel

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungssichttag:	10.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	10.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr <i>sowie der Sachverständige</i>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: • Grundbuchausdruck vom 18.03.2025 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 Landkreis Gifhorn • Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn • Bauunterlagen aus dem Jahr 1956

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus** und einer Freisitzüberdachung bebautes Grundstück in **29386 Hankensbüttel, Im Heidland 18**

Hinweise:

Das **Wohnhaus** wird vom Eigentümer Herrn (und *tlw. von seinen beiden Kindern*) bewohnt und genutzt.

Die Freisitzüberdachung ist zwar katasteramtlich eingetragen, Bauunterlagen sind aber bei der Genehmigungsbehörde (*Landkreis Gifhorn*) nicht vorhanden. Eine nachträgliche Genehmigung kann daher evtl. eingefordert werden.

- 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.
- Es besteht *kein* Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (*Anlage 4*).
- 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
Kreis:	Gifhorn
Ort und Einwohnerzahl:	29386 Hankensbüttel , insgesamt ca. 4.350 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 31 km nördlich der Kreisstadt Gifhorn, ca. 34 km südlich der Stadt Uelzen, ca. 46 km nordöstlich der Innenstadt von Wolfsburg gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 244 <u>Autobahnzufahrt:</u> Weyhausen (A 39), <u>Bahnhof:</u> Wittingen, Gifhorn, Uelzen

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	südliche Ortslage von Hankensbüttel; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Hankensbüttel, Kindergärten in fußläufiger Entfernung, Grund- & Hauptschule sowie Gymnasium in Hankensbüttel; Ärzte und Fachärzte in Hankensbüttel, Wittingen (ca. 8 km) und in Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet.
--	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
--	---

Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“: eher gering (durch Straßenverkehr)
---------------------	---

Topografie:	annähernd eben; Garten mit Westausrichtung
-------------	---

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 15,50 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 44,00 m (in West-Ostrichtung); <u>Grundstücksgröße:</u> 688 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	innerörtliche Anliegerstraße; Straße mit eher wenig bis nur tw. stärkerem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden (Betonverbundstein)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Glasfaseranschluss
Abwasserbeseitigung:	Schmutzwasser in Kanalisation; Regenwasserversickerung auf dem Grundstück
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Freisitzüberdachung; eingefriedet durch Holzbretter- & Maschendrahtzaun
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:

In Abteilung II des **Grundbuchs** von **Hankensbüttel, Blatt 1687** besteht *außer dem Zwangsversteigerungsvermerk, keine* Eintragung.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

Anlage 3

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen.

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 des Eigentümers, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohnhaus** sowie
einer Freisitzüberdachung

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Wohnhaus** wird vom Eigentümer Herrn

(und t/w. von seinen beiden Kindern)

bewohnt und genutzt.

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

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 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, <i>voll unterkellert, eingeschossig (EG), ausgebautes Dachgeschoss (DG), Spitzbodengeschoss (SBG), freistehend</i>
Baujahr:	1956; taxiert 1971
Modernisierung:	1993: - Heizungsanlage 1996: - Fenster, <i>westliche</i> Eternitplattenverkleidung 2013: - Bad & WC - <i>überwiegend</i> Elektroinstallation - Wasserzu- & -ableitungen - Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	verputzt und gestrichen; Westgiebel mit Eternitplattenverkleidung (<i>plus ca. 5 cm Dämmung</i>)

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerflur,
Kellerraum 1,
Kellerraum 2 / Heizung & Öllager,
Kellerraum 3,
Kellernische,
Kellerraum 4 mit Fenstertür zur Kelleraußentreppe

Erdgeschoss:

Eingangs- & Treppenflur,
Flur,
Zimmer 1,
Essen & Wohnen,
Kochen,
WC

Dachgeschoss:

Treppenflur,
Zimmer 2,
Flur,
Zimmer 3,
Zimmer 4,
Bad

Spitzbodengeschoss:

Spitzbodenraum

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Kiesstampfbeton
Kellerwände:	Ziegel- bzw. Kalksandstein
Umfassungswände:	Hüttenbims-Hohlblocksteine
Innenwände:	Hüttenbims-Hohlblocksteine, Ziegel- bzw. Kalksandstein
Geschossdecke:	Stahlbeton (über KG & EG), Holzbalkendecke (über DG)
Treppen:	massiv (KG-EG), Holzkonstruktion (EG-DG)
Hauseingang(sbereich):	ursprüngliche Holztür mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Ziegelstein (Tart)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	Öl-Zentralheizung; Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Fliesen, Vinyl-Laminat, Textilbelag
Wandbekleidungen:	Glattputz und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Glattputz und Anstriche, Styroporplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung Außen-Rollläden (im EG, manuell betrieben)
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Holzkonstruktion mit Glaseinsatz <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen,
sanitäre Installation:	<u>WC (EG):</u> 1 WC-Becken, 1 Handwaschbecken <u>Bad (DG):</u> 1 Eckbadewanne, 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität vorhanden; ohne Wertansatz
Grundrissgestaltung:	individuell bis bautypisch

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis schlecht

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

tlw. großflächige Durchfeuchtungen an den Kelleraußenwänden sowie an der Mauerwange der Kelleraußentreppe.

Der **allgemeine** zeitliche Zustand des Wohnhauses 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.

Die Sanierung der o. g. Schäden wird einschließlich eines Sicherheitsabschlags abschließend in Abzug gebracht.

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 Nebengebäude

Freisitzüberdachung: Baujahr 2021, Holzkonstruktion, Pultdach

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Einfriedung (Holzbretter- & Maschendrahtzaun),
Zufahrts- & Stellplatzbefestigung (Betonverbundpflaster),
Eingangsstufen,
Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus** und einer Freisitzüberdachung bebaute Grundstück in **29386 Hankensbüttel, Im Heidland 18** zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hankensbüttel	1687	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hankensbüttel	7	81/35	688 m²

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

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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.

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 10.02.2026

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = 688 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	50,00 €/m ² <i>Anlage 1</i>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	10.02.2026	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	×	688	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	50,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	rd.	50,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	=	50,00 €/m ²
Fläche	×	688 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	34.400,00 €
	rd.	34.400,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025 insgesamt **34.400,00 €**.

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. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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 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 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. Ausbautuschlag) 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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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.

Von Immobilienpooling.de bereitgestellt
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Freisitzüberdachung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	768,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	278,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	217.504,00 €	
Baupreisindex (BPI) 10.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	414.562,62 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	414.562,62 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	
• prozentual		68,75 %	
• Faktor	x	0,3125	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	129.550,82 €	2.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		131.550,82 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	137.550,82 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	34.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	171.950,82 €
Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	x	1,03
Korrekturfaktor Wohnfläche	x	0,96
Korrekturfaktor Standardstufe	x	0,98
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	166.624,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.000,00 €
Sachwert	=	158.792,30 €
	rd.	159.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen, überprüft und tw. erneut 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: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,6	0,4		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,4	0,6		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	61,3 %	38,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
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 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	61,3	444,42
3	835,00	38,7	323,15
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			767,57
gewogener Standard =			2,4

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 767,57 €/m² BGF
rd. 768,00 €/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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: **Wohnhaus**

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
<i>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</i>	
Kelleraußentreppe (Treppe & Wange)	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

<i>siehe auch Seite 13</i>	Zeitwert <i>pauschale Schätzung</i>
<i>Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Holzbretter- & Maschendrahtzaun), Zufahrts- & Stellplatzbefestigung (Betonverbundpflaster), Eingangsstufen, Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.</i>	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

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 Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begrün- dung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,3	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,3	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,2	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0		
Summe		4,8	0,0		

Ausgehend von den 4,8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1956 = 70 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 70 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

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.

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
Bauschäden	
• Sanierung Feuchtigkeitsschäden Kellergeschoss & Kelleraußentreppe	-8.000,00 €
Summe	-8.000,00 €

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

5.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **159.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** und einer Freisitzüberdachung bebaute Grundstück in **29386 Hankensbüttel, Im Heidland 18**

Grundbuch Hankensbüttel	Blatt 1687	lfd. Nr. 1
Gemarkung Hankensbüttel	Flur 7	Flurstück 81/35

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2026 mit rd.

159.000,00 €

in Worten: einhundertneunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 1 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Alllasten
- 3 Blatt *skizzierter* Grundriss
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 16 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstraße 20, 25.02.26

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Ahrens', written over a horizontal line.

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)

BeiwertV:

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

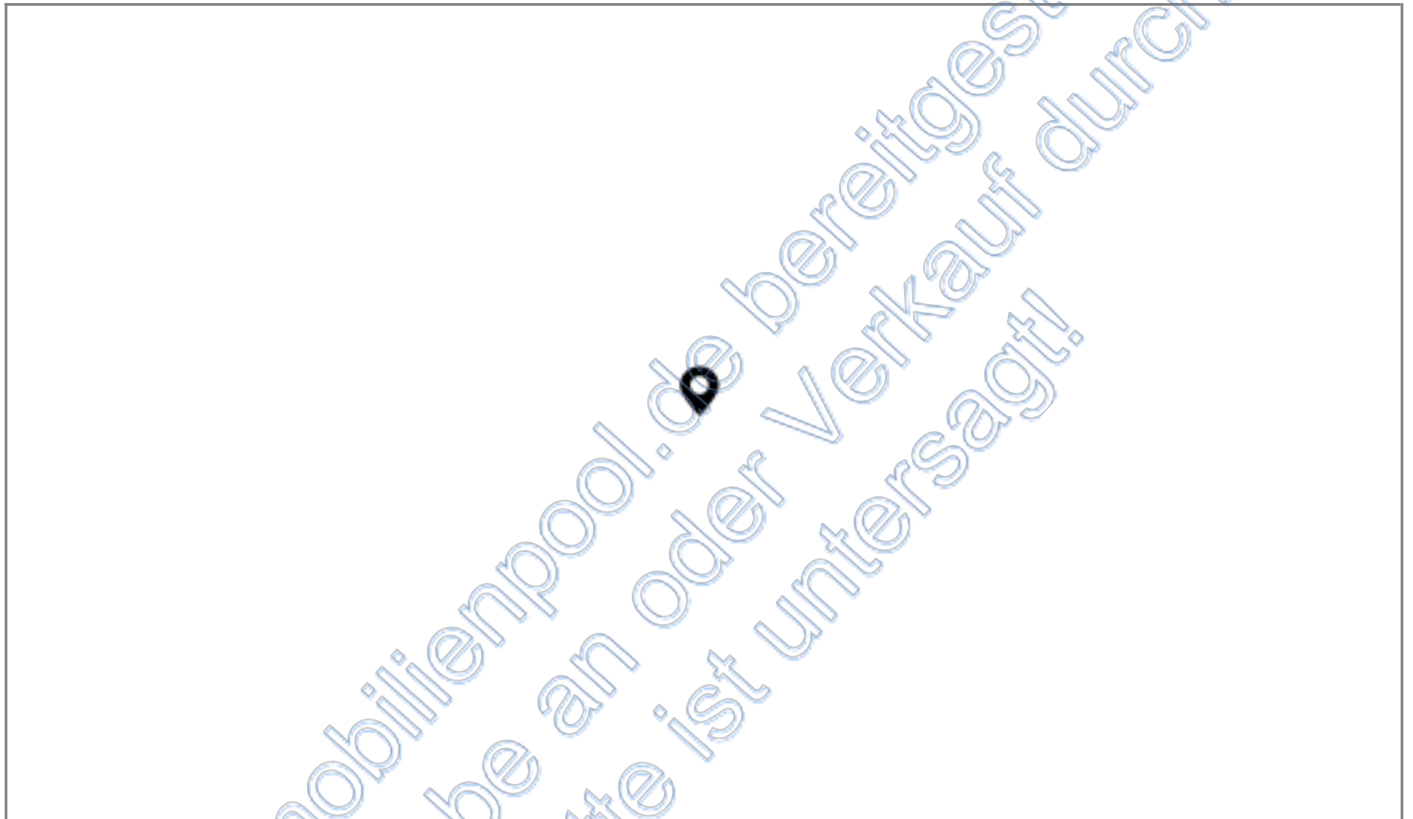
6.1 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 07.01.2026) erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 11.02.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Im Heidland 18, 29386 Hankensbüttel
Gemarkung: 3956 (Hankensbüttel), Flur: 7, Flurstück: 81/35



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

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

Bodenrichtwertzonen

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

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

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



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Harkersbüttele
Gemarkung: Harkersbüttele
Flur: 7 Flurstück: 81/35

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 10.12.2025
Aktualität der Daten 06.12.2025

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



Flurstück 81/35, Flur 7, Gemarkung Hankensbüttel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Hankensbüttel
Landkreis Gifhorn

Lage: Im Heidland 18

Fläche: 688 m²

Tatsächliche Nutzung: 688 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Hankensbüttel
Grundbuchblatt 1687
Laufende Nummer 0001

Eigentümer: 3
Im Heidland 18



**LANDKREIS
GIFHORN**

DER LANDRAT

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



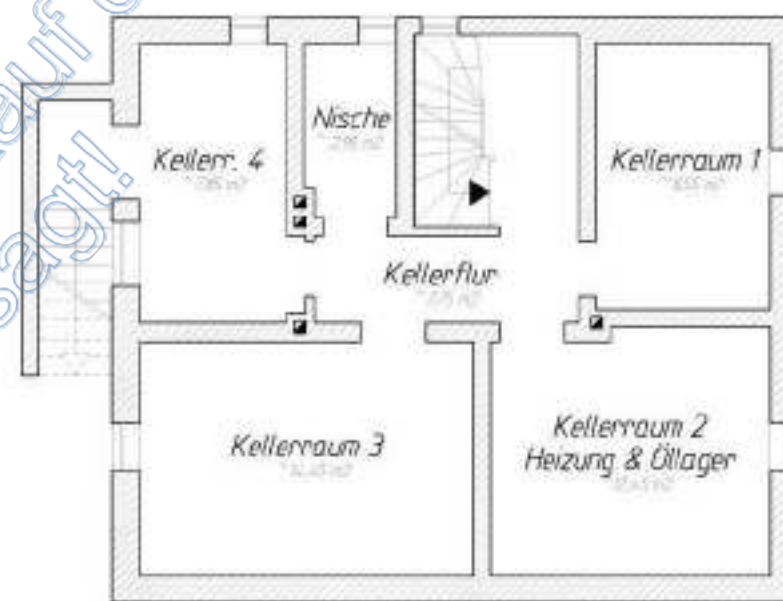
Landkreis
Gifhorn
DER LANDRAT

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



Grundstücksgrenze

westliche Grundstücksfäche



WOHNHAUS

IM HEIDLAND

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

AZ: 5 K 6/25		DIPLO.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT ROSENSTRASSE 20 38558 ISENBUETTEL	OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !	MAßSTAB	
OBJEKT: IM HEIDLAND 18 29386 HANKENSBÜTTEL		Tafel: 82/128 URMAßT KELLERGESCHOSS		NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !	DATUM 02.2025 ZEICHNER RFA



Grundstücksgrenze

westliche Grundstücksfäche

Zufahrts- & Stellplatzfläche

Grundstück
81/35

FREISITZÜBERDACHUNG



WOHNHAUS

IM HEIDLAND

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

AZ: 5 K 6/25



OBJEKT:

IM HEIDLAND 18
29386 HANKENSBÜTTEL

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38558 ISENBUETTEL

Tele: 0521/2581111 www.rach.de info@rach.de

URDAT

ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MAßSTAB

DATE: 02.2025

ZEICHNER: RFA

KUTAREDE: DIN A 3

KA-W: 5K6/25 EG

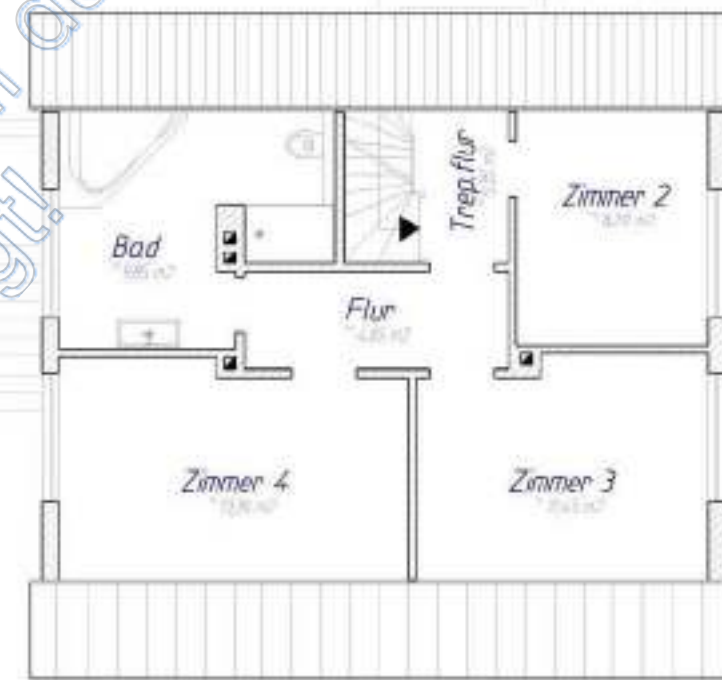


Grundstücksgrenze

westliche Grundstücksfäche



FREISITZÜBERDACHUNG



WOHNHAUS

IM HEIDLAND

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

AZ: 5 K 6/25	DIPLOM-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT ROSENSTRASSE 20 38558 ISENBUETTEL Tele: 0521/2581111 www.rudolphi.de r.ahrens@rudolphi.de	OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !	MAßSTAB	
OBJEKT: IM HEIDLAND 18 29386 HANKENSBÜTTEL	URWART DACHGESCHOSS	NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !	DATUM 02.2025	LUTZREDE DIN A 3
			ZEICHNER RFA	KAT-NR. 586/20 05



Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: WOHNHAUS, Freisitzüberdachung
IM HEIDLAND 18, 29386 HANKENSBÜTTEL

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

WOHNHAUS

Eingangs- & Treppenflur

Flur	EG	~ 3,25 m ²
Zimmer 1	EG	~ 4,65 m ²
Essen & Wohnen	EG	~ 9,60 m ²
Kochen	EG	~ 29,35 m ²
WC	EG	~ 8,95 m ²
		~ 3,70 m ²

~ 59,50 m²

Treppenflur

Flur	DG	~ 5,35 m ²
Zimmer 2	DG	~ 4,65 m ²
Zimmer 3	DG	~ 8,20 m ²
Zimmer 4	DG	~ 11,45 m ²
Bad	DG	~ 13,30 m ²
	DG	~ 9,85 m ²

~ 52,80 m²

~ 112,30 m²

Kellerflure & -räume

KG

~ 53,90 m²

Bruttogrundfläche (BGF):

WOHNHAUS

KG/EG/DG/SBG

~ 278 m²

Freisitzüberdachung

EG

~ 23 m²

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

Bild 01: Blick entlang der Straße Im Heidland in Richtung Norden (*ganz rechts*). Mittig ist das Bewertungsobjekt zu sehen.



Bild 02: Blick über die Südostecke des Bewertungsflurstücks 81/35 (*links unten*) auf die östliche Giebelseite und die *sich links anschließende* südliche Traufseite des **Wohnhauses** des Bewertungsobjektes.



Bild 03: Blick über die Straße Im Heidland auf die östliche Giebelseite und die sich rechts anschließende nördliche Traufseite (Eingangseite) des Wohnhauses des Bewertungsobjektes. Rechts davon ist die Zufahrts- und Stellplatzfläche zu sehen.



Bild 04: Blick auf die westliche Giebelseite des Wohnhauses und entlang der Zufahrtsfläche (ganz links) in Richtung der Straße Im Heidland.



Bild 05: Blick über die rückwärtige, westliche Grundstücks- bzw. Gartenfläche des Bewertungsflurstücks in Richtung Westen. Ganz links ist ein Teil der Freisitzüberdachung zu sehen.



Bild 06: Blick auf und in die an der südlichen Grundstücksgrenze stehende Freisitzüberdachung.



Bild 07: Blick auf die Eingangssituation mit Eingangsstufen und geschlossener Hauseingangstür zum Treppen- & Eingangsfloor in der nördlichen Traufseite des Wohnhauses.



Bild 08: Blick durch die offene Hauseingangstür in den Eingangs- & Treppenflur des Wohnhauses.



Bild 09: Ausschnitt – Eingangs- & Treppenflur Richtung offener Tür zum Flur
(Wohnhaus EG).

Rechts ist die geschlossene Tür zur Kellerterrasse zu sehen.

Bild 10: Ausschnitt – Flur Richtung geschlossener Tür zu Zimmer 1
(Wohnhaus EG).



Bild 11: Ausschnitt – Zimmer 1
(Wohnhaus EG).



Bild 12: Ausschnitt – WC
(Wohnhaus EG).

Bild 13: Ausschnitt – Wohnen Richtung Essen
(**Wohnhaus EG**).

Rechts ist die offene Tür zum Flur zu sehen.

Bild 14: Ausschnitt – Essen Richtung Wohnen
(**Wohnhaus EG**).

Bild 15: Ausschnitt – Essen Richtung Kochen
(Wohnhaus EG).



Bild 16: Ausschnitt – Treppe Richtung Flur im Dachgeschoss
(Wohnhaus EG Richtung DG).



Bild 17: Ausschnitt – Flur Richtung offener Tür zum Bad
(Wohnhaus DG).

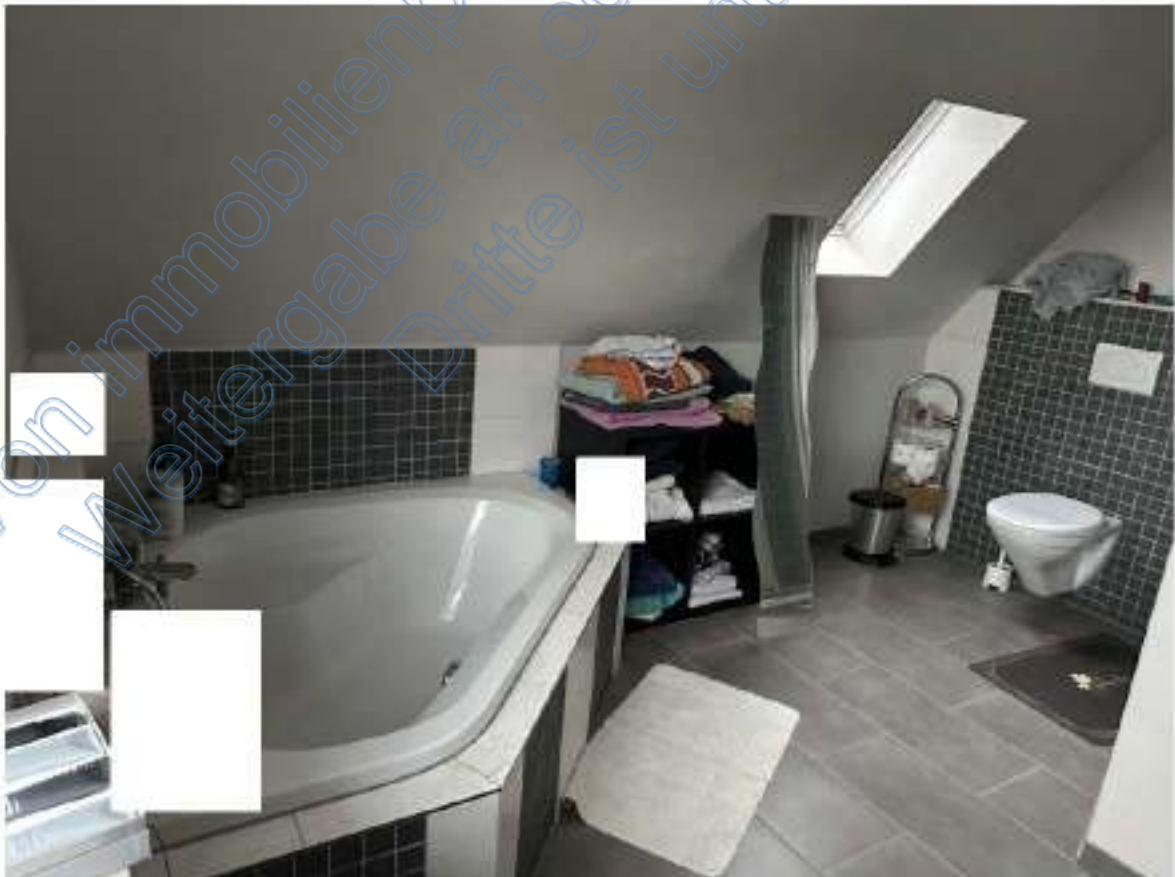


Bild 18: Ausschnitt – Bad
(Wohnhaus DG).

Bild 19: Ausschnitt – Zimmer 3
(**Wohnhaus DG**).

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

Bild 20: Ausschnitt – Zimmer 4
(**Wohnhaus DG**).

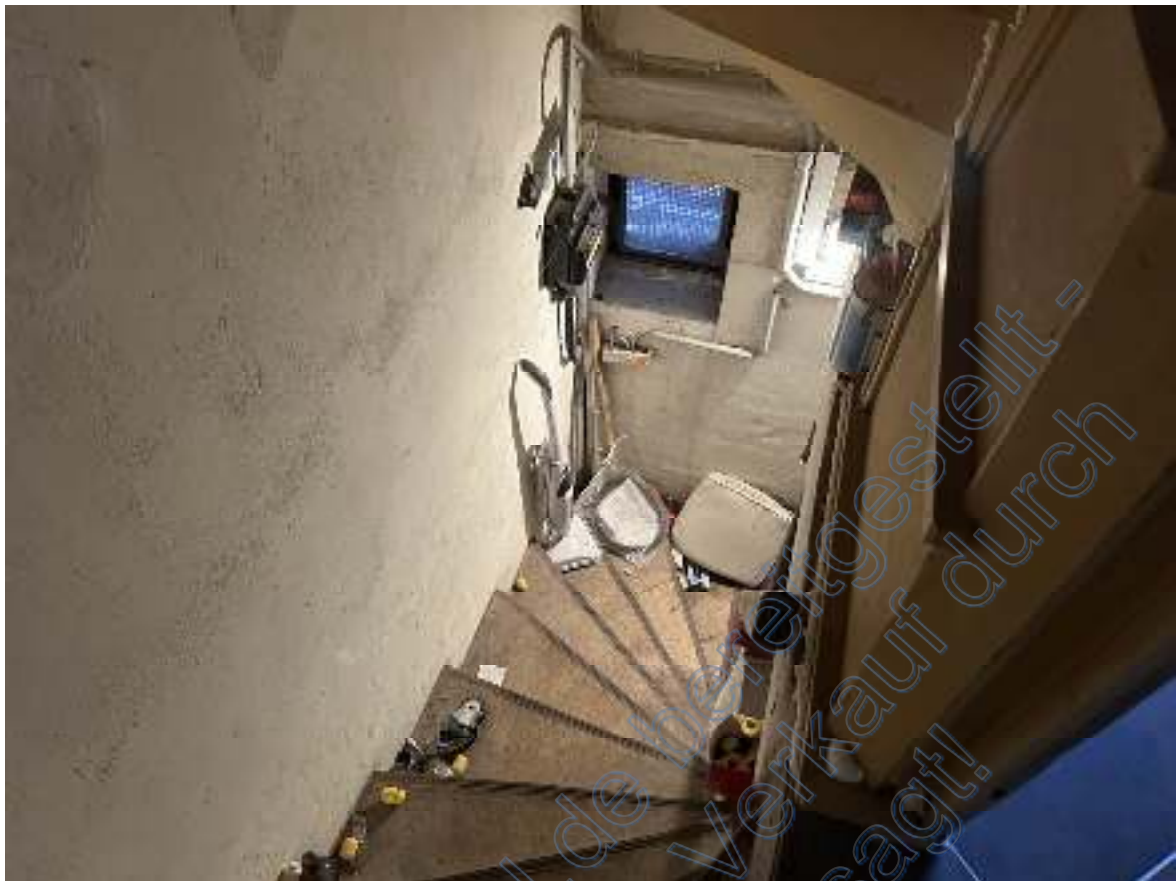


Bild 21: Ausschnitt – Treppe Richtung Flur im Kellergeschoss
(Wohnhaus EG Richtung KG).



Bild 22: Ausschnitt – Kellerflur Richtung geschlossener Tür zum Kellerraum 2 / Heizungs- & Öllageraum
(Wohnhaus KG).



Bild 23: Ausschnitt – Heizkessel *im* Heizungs- & Öllageraum
(*Wohnhaus KG*).



Bild 24: Ausschnitt – Öltanks *im* Heizungs- & Öllageraum
(*Wohnhaus KG*).

Bild 25: Ausschnitt – Kellerraum 1
(Wohnhaus KG).



Bild 26: Ausschnitt – Kellerflur Richtung Kellerraum 4
(Wohnhaus KG).



Bild 27: Ausschnitt – Kellerraum 3
(Wohnhaus KG).



Bild 28: Ausschnitt – Kellerflur Richtung Lagernische
(Wohnhaus KG).



Bild 29: Ausschnitt – Kellerraum 4 Richtung geschlossener Fenstertür zur Kellertreppe (Wohnhaus KG).

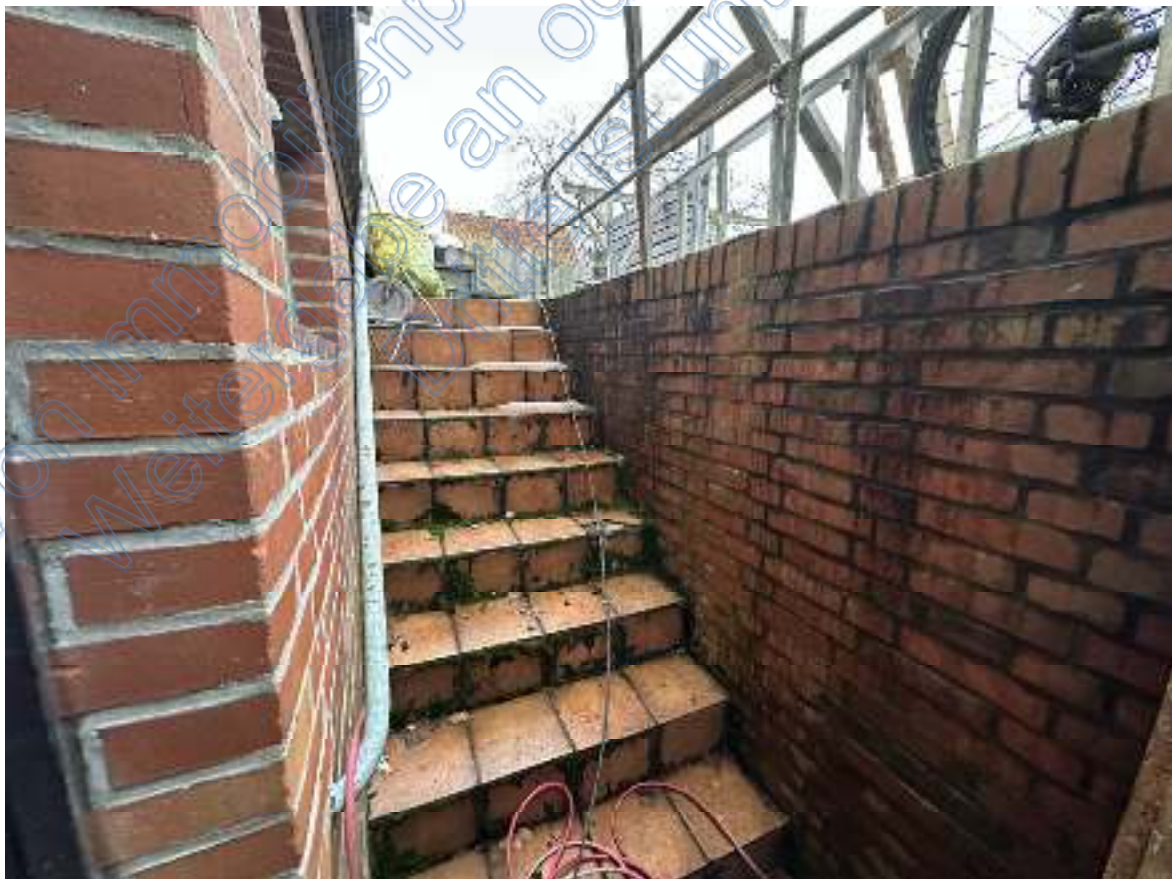


Bild 30: Ausschnitt – Kellertreppe (Wohnhaus KG Richtung rückwärtige Grundstücksfläche & zur Freisitzüberdachung).



Bild 31: Blick entlang der Kellertreppe in Richtung geschlossener Fenstertür zum Kellerraum 4.



Bild 32: Blick auf / in den überdachten Freisitz.