

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!**

75 K 27/24



## GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 75 K 27/24  
des Amtsgerichts Göttingen  
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
Adresse:	Kiesseestraße 3, 37083 Göttingen
Baujahr:	ca. 1900
Wohn-/Nutzflächen:	348 m <sup>2</sup>
Grundstück:	394 m <sup>2</sup> , Mischgebiet (MI)

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

Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 mit  
rd. **420.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr.: 1 v. 4

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten, davon sind 19 Seiten Gutachtext und 5 Anlagen mit 15 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 4 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seiten</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
<b>2. Lage- und Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
2.1. Lage	4
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. Privatrechtliche Situation	5
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8. Nutzung und Vermietungssituation	6
<b>3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen</b>	<b>7</b>
3.1. Mehrfamilienwohnhaus	7
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.1.3. Gebäudekonstruktion	10
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand, Grundstücksmerkmale	11
3.2. Pkw-Garagen	11
3.3. Außenanlagen	11
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>12</b>
4.1. Grundstücksdaten	12
4.2. Bodenwertermittlung	12
4.3. Ertragswertermittlung	14
4.4. Sachwertermittlung	16
4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	18
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>19</b>
<b>6. Anlagen</b>	<b>20</b>
6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	20
6.2. Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen	21
6.3. Bauzeichnungen	23
6.4. Behördenstellungennahmen	28
6.5. Fotodokumentation	29

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: teilunterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen

Objektadresse: Klesseestraße 3, 37083 Göttingen

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Geismar Blatt 5036, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Geismar, Flur 6, Flurstück 64/2, Hof- und Gebäudefläche, Klesseestraße 3, Größe 394 m<sup>2</sup>

### 1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Göttingen

Auftrag vom: 28.07.2025

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt

### 1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 26.08.2025

Ortstermin: 26.08.2025

Teilnehmer: eine Mieterin (Obergeschosswohnung), der Sachverständige und dessen technische Mitarbeiterin (Ing.-Büro Schwabe)

Ablauf: die Verfahrensbeteiligten wurden über den anberaumten Ortstermin schriftlich benachrichtigt; diese bestätigten weder den Ortstermin noch waren sie vor Ort anwesend; zunächst wurden während des Ortstermins das Wohngebäude und die Garagen von außen besichtigt; eine zufällig anwesende Mieterin ließ eine Innenbesichtigung ihrer im Obergeschoss gelegenen Wohnung als auch der Kellerräume zu

Herangezogene Unterlagen,

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

- Baulastenauskunft über die Stadt Göttingen
- Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte) über das Bauarchiv der Stadt Göttingen

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

#### großräumige Lage

Bundesland:

Niedersachsen

Stadt/Gemeinde:

Göttingen - Universitätsstadt und südniedersächsisches Oberzentrum sowie Sitz des gleichnamigen Landkreises mit ca. 120.000 Einwohnern davon ca. 30.000 Studierende; sehr gut entwickelte Infrastruktur mit unter anderem eine der ältesten und renommiertesten Universitäten und Forschungseinrichtungen Deutschlands; Göttingen bietet eine gute Lebensqualität mit viel Grün und Freizeitmöglichkeiten in nicht überlaufenem Lebensumfeld

überörtliche Anbindung:

zentrale Lage mit sehr guten Verkehrsanbindungen durch die direkte Anbindung an die Bundesautobahn 7 in der Nord-Süd-Achse, die daran anschließende Bundesautobahn 38 in Richtung Osten sowie den ICE-Bahnhof an der ICE-Strecke zwischen Hannover und Kassel

#### kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

im südlichen Stadtteil Geismar mit insgesamt gering vorhandener Industrie und dadurch sehr beliebtem Wohngebiet; im Stadtteil ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten vorhanden

Art der Bebauung/ Nutzungen

in der Straße und im Ortsteil:

innerhalb eines als Mischgebiet gekennzeichneten Stadtbereiches mit dennoch überwiegend Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern und nur kleineren Büro- und Dienstleistungsunternehmen

### Topografie/

geografische Ausrichtung: gute Grundstücksausrichtung mit nordwestseitiger Straßenanbindung und südostseitiger Terrassen- und Balkonlage

### 2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil: in etwa rechteckige Grundstücksform; ebenes Geländeniveau  
Grundstücksgröße: 394 m<sup>2</sup>

### 2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau: *Kiesseestraße* – zweispurig asphaltierte Sammelstraße mit beidseitigen Gehwegen; vor dem Bewertungsobjekt beginnender dreispuriger Kreuzungsbereich zur *Hauptstraße*; insgesamt stark frequentiert

#### Versorgungsleitungen und

Abwasserbeseitigung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Erdgas, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

#### Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten: keine bekannt

#### Baugrund, Grundwasser (soweit

augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

### 2.4. Privatrechtliche Situation

#### grundbuchlich gesicherte

Belastungen: Grundbuch von Geismar Blatt 5036, Abtlg. II  
nur Zwangsversteigerung

Anmerkung: keine

Bodenordnungsverfahren: keine

#### nicht eingetragene Rechte und

Lasten: keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt

## 2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis: laut Schreiben der Stadt Göttingen vom 14.08.2025 ist auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes keine Baulast eingetragen

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

Denkmalschutz: anhand der Historie des Bewertungsobjektes handelt es sich weder um ein Einzeldenkmal noch ist es Bestandteil einer Baudenkmalgruppe

(Anlage 6.4. Behördenauskünfte)

### Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

wertbeeinflussende

Satzungen: keine

### Bauordnungsrecht

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

## 2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

## 2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Die Bruttogrundfläche als auch die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der Grundrisszeichnungen neu berechnet. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

## 2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: reine Wohnnutzung im Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohneinheiten

nachhaltige Mieterträge: die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über den Grundstücksmarktbericht 2021, der eigenen Mietpreissammlung sowie über Internetrecherchen abgeleitet und beträgt für den Wohnraum im Erd- und Obergeschoss 8,10 €/m<sup>2</sup>, für die 2011 ausgebauten Wohnungen im Dachgeschoss 8,50 €/m<sup>2</sup>, für die Pkw-Garagen 45 € (kleinere) und 55 € (größere) im Monat

### 3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

#### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

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

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

#### 3.1. Mehrfamilienwohnhaus

##### 3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: teilunterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit vier abgeschlossenen Wohneinheiten bei ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr: um 1900

Modernisierungen: Grundmodernisierung und Umbau laut Bauarchivunterlagen der Stadt Göttingen 1966; letzte Modernisierung Anfang der

1990er Jahre anhand des tatsächlichen Ausstattungsstandards anzunehmen (Fenster, Bäder, Elektrik, Heizung); Dachgeschossausbau mit Schaffung zweier Wohneinheiten 2011

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen erfolgt über die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Modernisierungselemente	max. Punkte	verteilte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,25
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,25
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		3

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \cdot \text{Alter}^2 / GND - b \cdot \text{Alter} + c \cdot GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der folgenden Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der Formel berechnet:  $\text{Alter} / GND \cdot 100\%$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:  $RND = GND - \text{Alter}$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3678	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %

daraus ergibt sich:

$$\begin{aligned} \text{relatives Alter} &= \text{Alter} / \text{GND} * 100\% \\ &= 80 / 80 * 100 \\ &= 100 \% \end{aligned}$$

$$\text{RND} = a * \text{Alter} / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

$$\text{RND} = 0,9033 * 80 / 80 - 1,9263 * 80 + 1,2505 * 80$$

$$\text{RND} = 18,20$$

Restnutzungsdauer:

bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren ergibt sich bei 3 Modernisierungspunkten eine Gebäuderestnutzungsdauer von **18 Jahren**

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine wesentlichen

Außenansicht:

unterschiedliche Gebäudefassaden aus Fachwerkkonstruktion, Kunststoffbehang in Klinkeroptik sowie Biberschwanzbehang; insgesamt noch ansehnliches Erscheinungsbild

### 3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:

573 m<sup>2</sup>

Wohn-/ Nutzflächen:

Kellergeschoss: 83 m<sup>2</sup>; Vorräte, Heizung, Waschküche

Erdgeschoss: 126 m<sup>2</sup>; eine Wohneinheit (Flur, Küche, Bad, WC, 4 Wohnräume, Terrasse)

Obergeschoss: 125 m<sup>2</sup>; eine Wohneinheit (Flur, Küche, Bad, WC, 6 Wohnräume, Balkon)

Dachgeschoss: 97 m<sup>2</sup>; zwei Wohneinheiten (Raumaufteilung kann anhand des Grundrisses nicht bestimmt werden)

Spitzboden: nur Kriechboden

⇒ die ermittelten Wohn-/Nutz- und BruttoGrundflächen sind Zirkumaße; die Flächen wurden anhand der Grundrisszeichnungen neu berechnet; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

### 3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Fach- und Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig; Teilkeller, Erd-, Ober- und ausgebauter Dachgeschoss; Spitzboden nur als Kriechboden ausgebildet
Fundamente:	Naturstein, Stahlbeton
Umfassungswände:	14 cm Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, 30 cm Mauerwerk
Innerwände:	14 cm Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, 11,5 cm, 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Strahlträgerdecke über Kellergeschoss; sonst Holzbalkendecken
Treppen:	zentral gelegenes Treppenhaus mit geschlossener Holzterasse aus dem Baujahr
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster ca. aus den 1990er Jahren
Dachkonstruktion:	Sparrkonstruktion mit erneueter Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach mit beidseitigen Dachgauben
Balkon/Terrasse:	nachträglich vorgebaute Balkonkonstruktion vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss in Holzbauweise, jeweils ca. 8 m <sup>2</sup> im Ober- und Dachgeschoss und ca. 13 m <sup>2</sup> Terrasse im Erdgeschoss

### 3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem überwiegend in den 1990er Jahren erneuert
Heizung:	Plattenheizkörper über Gaszentralheizung neueren Baujahres

### 3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen in Flur, Küche und Bad, sonst Laminat
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Bäder und Fliesenspiegel Küchen gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Türen:	überwiegend holzfurnierte Innentüren mit Holzzargen aus den 1990er Jahren und früher; überalterte Aluminium/ Glas-

	Hauseingangstür (vermutlich aus dem Jahr der Grundmodernisierung 1966)
sanitäre Einrichtungen:	Bäder mit Ausstattungsstandard der 1990er Jahre; in den Dachgeschosswohnungen vermutlich aus dem Ausbaujahr 2011
Küchenausstattung:	jeweils in technisch guter Ausstattung
Ausstattung:	noch zeit- und ordnungsgemäßer Ausstattungsstandard; in den Dachgeschosswohnungen dem Ausbaujahr 2011 entsprechend neuwertiger

### 3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden/ Baumängel: wirtschaftliche	keine ersichtlichen, keine bekannt
Wertminderungen: energetischer	keine bekannt
Gebäudezustand:	schlecht, entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion; noch zeit- und ordnungsgemäßer Ausstattungsstandard mit typischen leichten Verschleißerscheinungen durch Fremdvermietung
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	10,00 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen fehlender Besichtigung der Wohnungen 1, 3 und 4 (-23.638,61 €), sonst nur Abzüge über die Baualterklasse

### 3.2. Pkw-Garagen

Doppelgarage in massiver Mauerwerkkonstruktion mit Flachdach aus Wellasbestabdeckung; übliche Garagröße (wobei die rechts befindliche Pkw-Garage etwas kleiner ist) für normal große Pkw mit relativ guten Ein- und Ausfahrmöglichkeiten über jeweils ein manuell bedienbares Stahl-Schwingtor

### 3.3. Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Gehwegplatten befestigte Zuwegung und Betontreppe zum Hauseingang; asphaltierte Hoffläche und

Zufahrt zu den Pkw-Garagen mit poröser Oberfläche; massive Mauerwerkswand trennt den Hofteil vom kleinen Gartenteil; südostseitiger Gartenteil mit Terrasse für die Erdgeschosswohnung und kleiner Rasenfläche mit Holztrennwänden eingefriedet

#### 4. Ermittlung des Verkehrswerts

##### 4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück Kieseestraße 3 in 37083 Göttingen zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Geismar	5036	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Geismar	6	64/2	394 m <sup>2</sup>

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

###### Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

###### Bodenwertberechnung

###### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 240,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2025.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

###### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	394 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 240,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 240,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	26.08.2025	× 1,02	Extrapolation des hier steigenden Bodenrichtwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,02	Zuschlag wegen günstiger Grundstücksausrichtung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 249,70 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		394,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 249,70 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 249,70 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 249,70 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 394,00 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	= 98.381,80 € rd. 98.382,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 insgesamt 98.382 €.

### 4.3. Ertragswertermittlung (§§ 27-34 ImmoWertV)

#### Beschreibung des Bewertungsmodells der Ertragswertermittlung

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

#### Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit  Nutzung/Lage	Fläche  (m <sup>2</sup> )	Anzahl  (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilien- wohnhaus	Wohnung 1 EG	126,00		8,10	1.020,60	12.247,20
	Wohnung 2 OG	125,00		8,10	1.012,50	12.150,00
	Wohnung 3, 4 DG	97,00		8,50	824,50	9.894,00
Garage	Garage		1,00	55,00	55,00	660,00
	Garage (kleinere)		1,00	45,00	45,00	540,00
<b>Summe</b>		<b>348,00</b>	<b>2,00</b>		<b>2.957,60</b>	<b>35.491,20</b>

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	35.491,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 7.453,15 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 28.038,05 €</b>
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 98.382,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.951,46 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 25.086,59 €</b>
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,754
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 345.040,96 €</b>
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 98.382,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 443.422,96 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 23.638,61 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 419.784,34 €</b>
<b>rd.</b>	<b>420.000 €</b>

## Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Dies sind wertbeeinflussende Merkmale, die vom Üblichen abweichen. Beispiele sind Baumängel, Bauschäden, außergewöhnliche Grundrisse, Auflasten oder besondere Erträge (z. B. aus Photovoltaik). Sie sind im jeweiligen Verfahren wertmindernd oder wertsteigernd zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-23.638,61 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>10,00 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert von 236.386,14 € wegen fehlender Besichtigung der Wohnungen 1, 3, 4</li> </ul>	
Summe	-23.638,61 €

### Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Ertragswertverfahren abgeleitet wird. Er wird aus den Kaufpreisen und den erzielten Reinerträgen vergleichbarer Objekte ermittelt. Er bildet somit die Renditeanforderung des Marktes ab und stellt einen zentralen Marktanpassungsfaktor dar. In der Praxis veröffentlichen Gutachterausschüsse regelmäßig geeignete Liegenschaftszinssätze; hier 3,00 %.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Dies sind die laufenden, nicht auf Mieter umlegbaren Kosten für die Bewirtschaftung einer Immobilie. Dazu zählen insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten sowie das Risiko von Mietausfällen. Sie mindern den Rohertrag und werden im Ertragswertverfahren vom Rohertrag abgezogen.

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveau der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Wohnnutzung	Regelsatz	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	359 € Wohnung	4	1.436
	47 € Garage/ Stellplatz	2	92
Instandhaltungskosten	14,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	348	4.872
	106 € Garage/ Stellplatz	2	208
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	35.491	710
<b>Summe</b>			<b>7.318</b>
<b>BWK (%)</b>			<b>20,62</b>

#### 4.4. Sachwertermittlung (§§ 35-39 ImmowertV)

##### Beschreibung des Bewertungsmodells der Sachwertermittlung

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

##### Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienwohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	573,00 m <sup>2</sup>	
Baupreisindex (BPI) 26.08.2025 (2010 = 100)	188,7	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	910,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.717,17 €/m <sup>2</sup> BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	983.938,41 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	983.938,41 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre	
• prozentual	77,50 %	
• Betrag	762.552,27 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	221.386,14 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	221.386,14 €	15.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	236.386,14 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 236.386,14 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 98.382,00 €
vorläufiger Sachwert	= 334.768,14 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,30
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 435.198,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 23.638,61 €
(marktangepasster) <b>Sachwert</b>	= 411.559,97 €
	rd. <b>412.000 €</b>

### Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

#### Normalherstellungskosten (NHK) (§ 36 ImmoWertV)

Die NHK sind standardisierte Baukosten je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, die auf ein bestimmtes Basisjahr (2010) indexiert sind. Sie berücksichtigen Baukonstruktionen, Ausstattungen und übliche Baunebenkosten. In der Praxis werden sie aus den NHK-Tabellen der ImmoWertV herangezogen und mittels Baupreisindex auf den Stichtag fortgeschrieben.

#### Besondere Einrichtungen (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

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

#### Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

#### Baunebenkosten

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

siehe unter Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

#### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

#### Gesamtnutzungsdauer (GND) (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

### **Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Die RND gibt die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Unterhaltung an. Sie ergibt sich aus der Differenz von GND und dem Alter des Gebäudes, ggf. angepasst durch Modernisierungen. Sie ist maßgeblich für die Berechnung der Alterswertminderung; hier 18 Jahre (unter Berücksichtigung von Modernisierungen).

### **Baumängel / Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Der Sachwertfaktor stellt das Verhältnis von Kaufpreisen zu vorläufigen Sachwerten vergleichbarer Objekte dar. Er dient der Marktanpassung des rechnerischen Sachwertes. Gutachterausschüsse leiten ihn aus der Kaufpreissammlung ab. In der Praxis wird ohne marktgerechten Sachwertfaktor häufig ein nicht marktkonformer Wert ermittelt; hier 1,30.

## **4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Ertragswert:	420.000 €
Sachwert:	412.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um ca. 2 %.

### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

Das Vergleichsverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Grundstücke mit der Nutzung des Bewertungsobjektes werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

## 5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Geismar Blatt 5036 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Geismar, Flur 6, Flurstück 64/2, Kieseestraße 3 wird zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 mit rd.

**420.000 €**

in Worten: Vierhundertzwanzigtausend Euro geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 30.10.2025



Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

## 6. Anlagen

### 6.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

## 6.2. Berechnungen Bruttogrund- und Wohn-/ Nutzflächen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse n	Bruttogrundfläche a*b*n
		a	b	a*b		
<b>Mehrfamilienwohnhaus Kiesseestraße 3 37083 Göttingen</b>		m	m	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
Nr.	Geschoss					
1.	Kellergeschoss	7,30	8,80	64,24	1	108
		5,00	8,80	44,00		
				108,24		
2.	Erdgeschoss	17,60	8,80	154,88	1	155
3.	Obergeschoss	17,60	8,80	154,88	1	155
4.	Dachgeschoss	17,60	8,80	154,88	1	155
5.	Spitzboden					-
<b>Bruttogrundfläche</b>						<b>573</b>

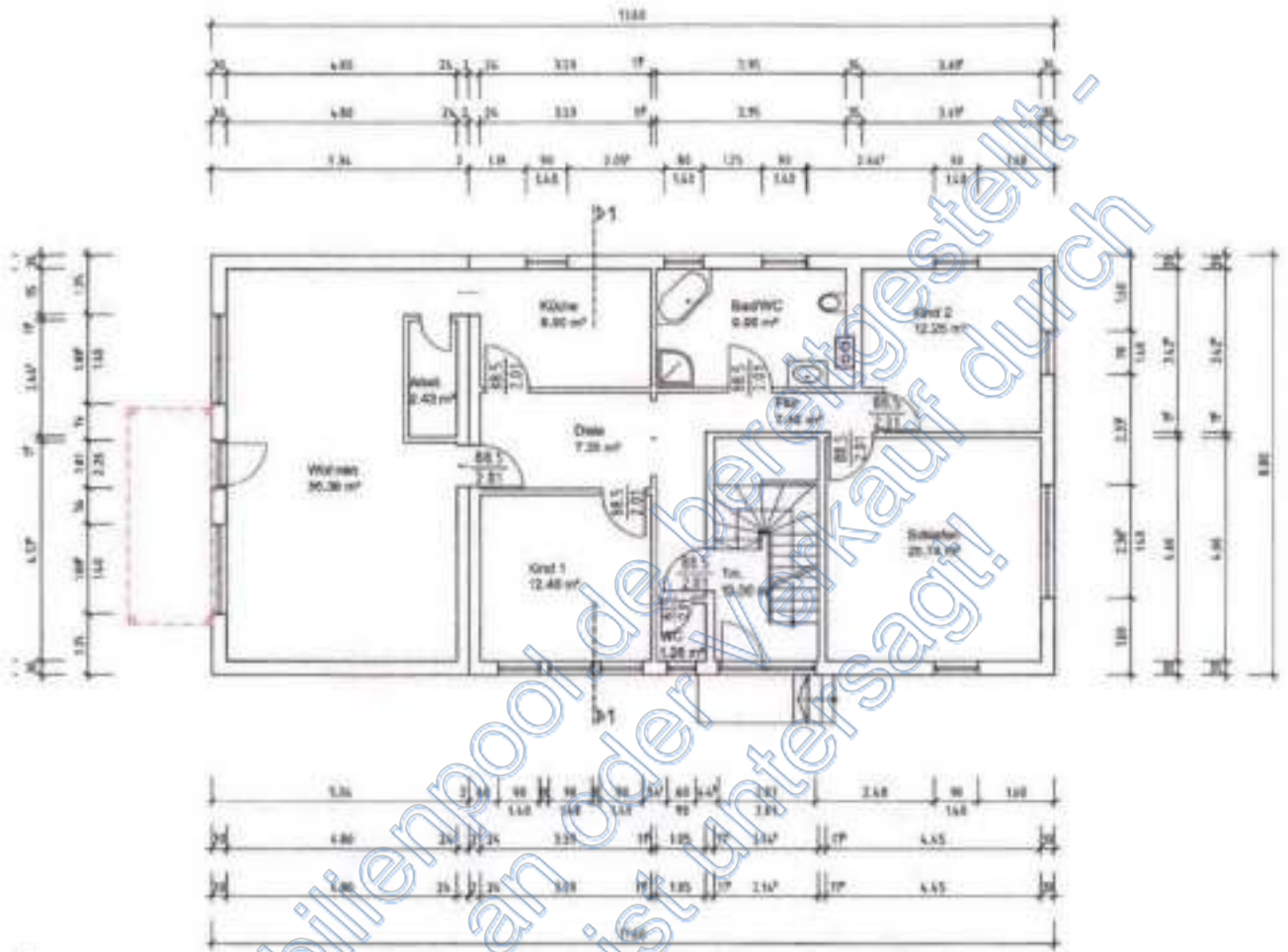
### Wohn- und Nutzflächen:

1.	<i>Kellergeschoss</i>		
	Flur	17,98	
	Vorräte	12,21	
	Heizung	10,41	
	Ölkeller	10,74	
	Vorratskeller	32,00	
		83,34	~ 83
2.	<i>Erdgeschoss</i>		
	Diele	7,25	
	Flur	7,46	
	WC	1,26	
	Kind 1	12,46	
	Wohnen	36,39	
	Abstellraum	2,43	
	Küche	8,90	
	Bad/ WC	9,99	
	Kind 2	12,25	
	Schlafen	20,74	
	Terrasse zu 1/2	6,42	
		125,55	~ 126

3.	<i>Obergeschoss</i>		
	Diele	4,02	
	Flur	7,41	
	WC	1,26	
	Kind 1	12,74	
	Wohnen	19,18	
	Schlafen	18,11	
	Vorratsraum	1,24	
	Arbeiten	8,91	
	Küche	8,09	
	Bad/ WC	7,59	
	Gast	12,89	
	Kind 2	19,23	
	Balkon zu 1/2	3,94	
		<u>124,61</u>	- 125
4.	<i>Dachgeschoss</i>		
	Flur	9,10	
	Bad/ WC	8,72	
	Arbeiten	8,06	
	Wohnen	26,08	
	Abstellraum	5,99	
	Küche	9,37	
	Schlafen	26,08	
	Balkon zu 1/2	3,94	
		<u>97,34</u>	- 97

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

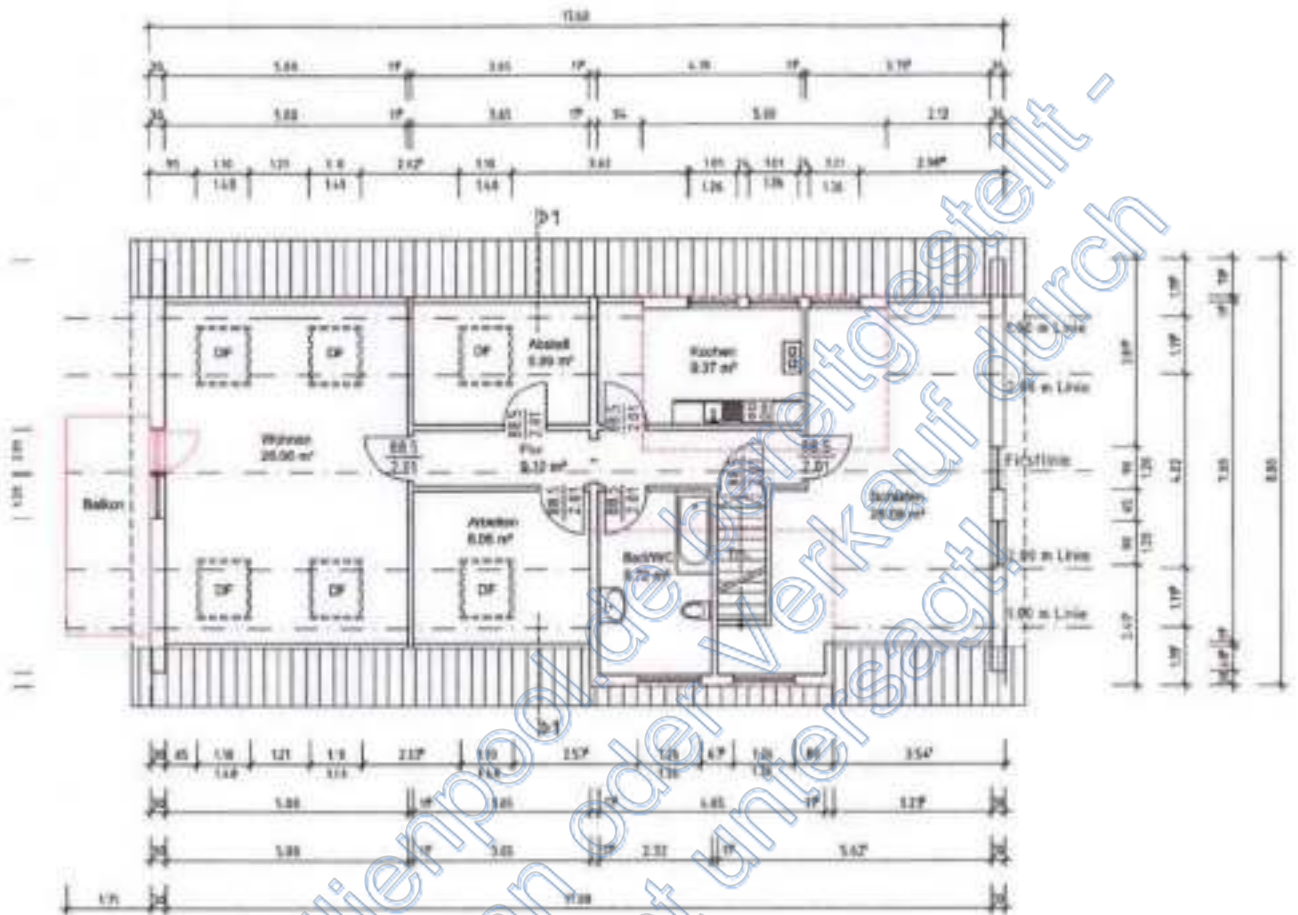




GRUNDRISS ERDGESCHOSS

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

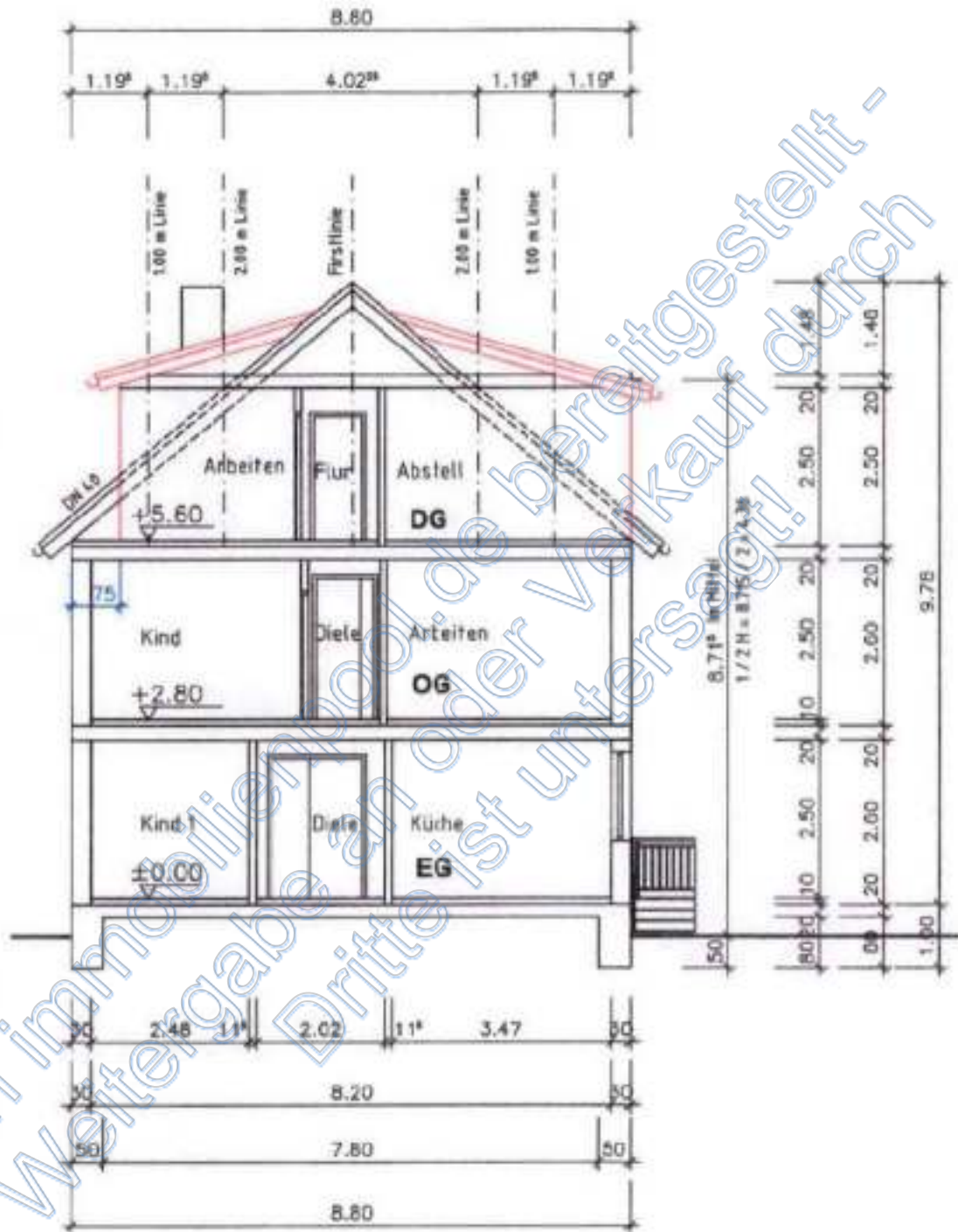




NGEN  
 ARCHITECTUR  
 15. März 2011

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

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



SCHNITT 1-1

#### 6.4. Behördenauskünfte

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

## 6.5. Fotodokumentation

Bild 1

Luftaufnahmen  
der Nordwest- ...

Bild 2

... und Südostansicht mit  
den nachträglich ange-  
bauten Balkonen sowie  
dem kleinen Gartenteil



Bild 3

hofseitige Ansicht der  
Fachwerkfassade mit ...



Bild 4

... Eingangsbereich des  
Mehrfamilienhauses



Bild 5

Küche in technisch  
normaler Ausstattung  
(individuell den Mietern  
entsprechend)



Bild 6

Bad mit Ausstattungsstand-  
ard Anfang der 1990er  
Jahre



Bild 7

repräsentativer Wohnraum  
der Obergeschosswohnung



Bild 8

Treppenhaus mit geschlossener Holz-  
treppe und -  
Geländer aus dem Baujahr



Bild 9

Waschküche mit Wasch-  
maschinenanschlüssen im  
Kellergeschoss



Bild 10

Gaszentralheizung



Bild 11

nachträglich installierte  
Balkone in Holz-  
konstruktion



Bild 12

zwei unterschiedlich große  
Pkw-Garagen im hinteren  
Hofteil