kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

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

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

DIPL.-ING. **RUDOLF AHRENS** ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Rudolf Ahrens | Rosenstraße [illegible] | 3850[illegible] Sei[illegible]tre

Amtsgericht Helmstedt
Stobenstraße 5

38350 Helmstedt

24.07.26
AZ.: **8 K 13/24**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert *(Marktwert)* i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus** *mit zwei Wohneinheiten,* einem Wohnhausanbau sowie einem Gartenhaus bebaute Grundstück in **38372 Helmstedt - Büddenstedt OT Offleben, Klostergut 4**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offleben	***375***	***1***
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Offleben	***3***	***6/7***

Eigentümer
(lt. Grundbuch): *Erbengemeinschaft Meinecke*

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 10.06.2026 ermittelt mit rd.

174.000,00 €

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

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 44 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	**Feststellungen des Sachverständigen**	**4**
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
3.1	Lage	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
3.5.1	Baulasten	7
3.5.2	Bauplanungsrecht	7
3.5.3	Bauordnungsrecht	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**9**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	**Wohnhaus** *mit zwei Wohneinheiten*	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
4.4	Außenanlagen	13
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**14**
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.4.3	Sachwertberechnung	20
5.5	**Verkehrswert**	30
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**31**

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, *bebaut mit einem* **Wohnhaus** *mit zwei Wohneinheiten,* einem Wohnhausanbau *sowie* einem Gartenhaus
Objektadresse:	Klostergut 4, **38372 Helmstedt - Büddenstedt OT Offleben**
Grundbuchangaben:	**Grundbuch** von **Offleben**, **Blatt 375**, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung **Offleben**, Flur 3, **Flurstück 6/7** *(1.545 m²)*

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	**Amtsgericht Helmstedt** Stobenstraße 5 **38350 Helmstedt**
Eigentümer:	**Birgit Kranz**, Forststraße 4, **31683 Obernkirchen** **Uwe Meinecke**, Siedlung Süd 53, **38372 Helmstedt** **Volker Meinecke**, Klostergut 1, **38372 Helmstedt** **Jenniver Meinecke**, Glatzer Weg 8, **38302 Wolfenbüttel** **Sarah Meinecke**, Glatzer Weg 8, **38302 Wolfenbüttel** **David Meinecke**, Glatzer Weg 8, **38302 Wolfenbüttel** **Petra Franke**, Hechelscheid 38, **52152 Simmerath**

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der **Zwangsversteigerung**
Wertermittlungsstichtag:	**10.06.2026**
Tag der Ortsbesichtigung:	10.06.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Herren **Uwe** & **Volker Meinecke** *sowie der Sachverständige*
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster *Liegenschaftskarte 1:1.000;* *Flurstücks- und Eigentumsnachweis* • Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Helmstedt • Altlastenauskunft Landkreis Helmstedt • Bauzeichnungen aus den Jahren 1974, 1981 & 1982

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

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus** *mit zwei Wohneinheiten,* einem Wohnhausanbau sowie einem Gartenhaus bebautes Grundstück in **38372 Helmstedt - Büddenstedt OT Offleben, Klostergut 4**

Hinweise:

Das Dachgeschoss des **Wohnhauses** wurde *laut Aussage* um das Jahr 2000 zur *„eigenständigen“* ***Wohnung 2*** ausgebaut. Um einen separaten Zugang möglich zu machen wurde auch eine außenliegende Stahltreppe gesetzt. Die *gesamte* Maßnahme wurde ohne Bauantrag durchgeführt und ist dementsprechend der Genehmigungsbehörde *(Landkreis Helmstedt)* nicht bekannt. Die Kosten für die *nachträgliche* Planung *(Architektenleistung)* sowie für die Genehmigung und Katastereintragung werden als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Das darüberliegende Spitzbodengeschoss wurde ebenfalls zu „Wohnzwecken“ ausgebaut. Eine Aussage, ob dieser Ausbau genehmigungswürdig ist *(vor allem in Bezug auf die Notwendigkeit eines 2. Rettungsweges)* kann hier nicht gegeben werden.

Die ***Wohnung 1*** ist unbewohnt und ungenutzt.
Die ***Wohnung 2*** ist vermietet und wird von Familie Baute bewohnt und genutzt.

- Es sind 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.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Helmstedt
Ort und Einwohnerzahl:	**38372 Helmstedt** *insgesamt ca. 25.100 EW;* **OT Offleben** *ca. 1.050 EW*
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: *ca.* 47 km östlich *der Innenstadt* von Braunschweig, *ca.* 53 km südöstlich *der Innenstadt* von Wolfsburg gelegen Bundesstraßen: B 1, B 244 Autobahnzufahrt: Helmstedt - West *oder* Ost *(A 2)* Bahnhof: Helmstedt, Braunschweig *(ICE)*

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: *(vgl. Anlage 1)*	nordöstliche Ortslage; die Entfernung zum Zentrum Helmstedt beträgt *ca.* 12 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Hötensleben *(ca. 4 km)* und in Schöningen *(ca. 9 km)*; Kindergarten und Grundschule in Offleben; *weiterführende* Schulen in Schöningen und Helmstedt; Ärzte und Fachärzte in Büddenstedt, Schöningen und Helmstedt; öffentliche Verkehrsmittel *(Bushaltestelle)* in fußläufiger Entfernung; einfache bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	*fast ausschließlich* wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	eher gering
Topografie:	annähernd eben; Garten mit Nordausrichtung

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

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 22,50 m;

mittlere Tiefe: ca. 53 *(in Nordsüdrichtung)*;

Grundstücksgröße: 1.545 m²;

Bemerkungen: *sehr unregelmäßige* Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:
innerörtliche Anliegerstraße;
Straße mit *eher* geringem Verkehr

Straßenausbau:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:
elektrischer Strom, Wasser, Gas
aus öffentlicher Versorgung

Abwasserbeseitigung:
Schmutz- & Regenwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:
einseitige Grenzbebauung des Gartenhauses;
eingefriedet durch Mauerpfeiler & -sockel *mit Holzbretterzaun*,
Natursteinmauern sowie 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.

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Hiernach bestehen in Abteilung II des **Grundbuch**s von **Offleben**, **Blatt 375**, *laut Aussage des Amtsgerichts,* ***keine*** Eintragungen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Grenzbebauungsbaulast

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.

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand *(Grundstücksqualität):*

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

abgabenrechtlicher Zustand:

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

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

Wohnhaus *mit zwei Wohneinheiten*,
einem Wohnhausanbau *sowie*
einem Gartenhaus

bebaut *(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).*

Die ***Wohnung 1*** ist unbewohnt und ungenutzt.
Die ***Wohnung 2*** ist vermietet und wird von Familie Baute 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** *mit zwei Wohneinheiten*

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	**Wohnhaus** *mit zwei Wohneinheiten* *halb unterkellert,* *eingeschossig* *ausgebautes Dachgeschoss,* *zu „Wohnzwecken“ ausgebautes Spitzbodengeschoss*
Baujahr:	Ursprung **1866**; ***taxiert* 1961**
Modernisierung:	1981: - Dachdeckung - Fenster - Fassade 1995: - Therme - Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen ***(WHG 1)*** 2000: - Sanierung / Umbau *zur „eigenständigen“* ***Wohnung 2*** - Bad ***(WHG 1)***
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt *nicht* vor
Außenansicht:	Natur- bzw. Sandstein *mit „Klinkerstilelementen“*

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

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Kellergang, Vorkeller. Lagerkeller, Heizungskeller

Erdgeschoss:

WOHNUNG 1:

Diele
Küche
Bad
Zimmer 1
Zimmer 2
Zimmer 3
Zimmer 4 / Wohnen
Zimmer 5 / "Partyraum"
Zimmer 6 / "Mehrzweckraum"

Dachgeschoss:

WOHNUNG 2:

Eingangsflur
Abstellraum 1
Wohnflur
Bad
Küche
Wohnen
Zimmer 1
Zimmer 2
Stiegenflur & Abstellraum 2

Spitzbodengeschoss:

*zur **WOHNUNG 2** (**keine** Wohnfläche!):*

Spitzbodenflur
Spitzbodenkammer 1
Spitzbodenkammer 2
Spitzbodenkammer 3
Spitzboden WC

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton und Natur- bzw. Sandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Natur- bzw. Sandsteinmauerwerk
Innenwände:	Natur- bzw. Sandsteinmauerwerk, *tlw.* Kalksandstein, *tlw.* Leichtbauwände
Geschossdecke:	*tlw.* massiv, *tlw.* Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppen: *tlw.* massiv, *tlw.* Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Aluminium-Kunststoffkonstruktionen *mit Glaseinsatz*
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Ziegelstein *(Ton)*

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	*eher* einfache bis *tlw.* bessere Ausstattung
Heizung:	Öl - Zentralheizung; Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnhaus *mit zwei Wohneinheiten*

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Parkett, Textilbelag, PVC / Linoleum,
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, Profilholzverkleidung, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, Profilholzverkleidung Kunststoffpaneele, Echtholzpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff *mit Isolierverglasung*
Türen:	Wohnungseingangstüren: Aluminium-Kunststoffkonstruktionen *mit Glaseinsatz* Zimmertüren: Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad ***(Wohnung 1 EG)***: 1 *bodentiefe* Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken Bad ***(Wohnung 2 OG)***: 1 Dusche, 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	***Wohnung 1:*** Einbauküche *einfacher* Qualität vorhanden *überaltert / ohne Wertansatz* ***Wohnung 2:*** Einbauküche *mittlerer* Qualität vorhanden *Mietereigentum / nicht in Wertermittlung enthalten*
Grundrissgestaltung:	individuell

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

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	*verzinkte* Stahltreppe *(Zugangstreppe zur **Wohnung 2**)*
besondere Einrichtungen:	*keine vorhanden*
Besonnung und Belichtung:	gut bis schlecht
Bauschäden und Baumängel *(augenscheinlich und zerstörungsfrei):*	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.
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

Wohnhausanbau:
Baujahr 1982, massiv, Klinkermauerwerk, flaches Pultdach mit Tonziegeldeckung.

Gartenhaus:
Baujahr um 1960, massiv, Klinkermauerwerk, Satteldach mit Tonziegeldeckung.
1984: Errichtung Verandavorbau

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Einfriedungen *(Natursteinmauern, Mauerpfeiler & -sockel mit Holzbretterzaun, Maschendrahtzaun)*
Stellplatz-, Wege & Terrassenbefestigung *(Betonverbundpflaster)*,
Gartenanlagen und Pflanzungen
gemauertes Schwimmbecken *(10 x 5 m)*; Baujahr 1980/81

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus** *mit zwei Wohneinheiten,* einem Wohnhausanbau sowie einem Gartenhaus bebaute Grundstück in **38372 Helmstedt - Büddenstedt OT Offleben**, **Klostergut 4** zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Offleben	***375***	***1***	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Offleben	***3***	***6/7***	***1.545 m²***

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.

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **35,00 €/m²** zum **Stichtag.**
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.06.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	1.545 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenfreier Bodenrichtwert *(Ausgangswert für weitere Anpassung)*		**= 35,00 €/m²**	*Anlage 1*

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	10.06.2026	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 35,00 €/m²	
Fläche (m²)	1.545	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 35,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		– 0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		**= 35,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	**= 35,00 €/m²**	
Fläche	× 1.545 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 54.075,00 € **rd. 54.000,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert**
beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2026 insgesamt **54.000,00 €**.

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

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).*

Vorab Exemplar: Es bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

Von Immobilien-Pool.de lizenziert
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Verfassers

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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 immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		**Wohnhaus**	**Wohnhausanbau**	**Gartenhaus**
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	815,00 €/m² BGF	662,00 €/m² BGF	633,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	557,00 m²	72,00 m²	64,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	453.955,00 €	47.664,00 €	40.512,00 €
Baupreisindex (BPI) 10.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	877.948,97 €	92.182,18 €	78.350,21 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	877.948,97 €	92.182,18 €	78.350,21 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	16 Jahre	9 Jahre
• prozentual		81,25 %	73,33 %	85,00 %
• Faktor	x	0,1875	0,2667	0,15
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	164.615,43 €	24.584,99 €	11.752,53 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	6.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	170.615,43 €	24.584,99 €	11.752,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen *(ohne Außenanlagen)*		**206.952,95 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**6.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**212.952,95 €**
beitragsfreier Bodenwert *(vgl. Bodenwertermittlung)*	+	**54.100,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**267.052,95 €**
Sachwertfaktor *(Abhängigkeit von Lage und Sachwert)*	×	**0,78**
Korrekturfaktor Wohnfläche	×	**1,05**
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	×	**0,88**
Korrekturfaktor Standardstufe	×	**1,00**
Korrekturfaktor Lage im Kreis	×	**0,93**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**178.997,47 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**5.000,00 €**
Sachwert	=	**173.997,47 €**
	rd.	**174.000,00 €**

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

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 tlw. erneut durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) 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 *mit zwei Wohneinheiten*

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,4	0,6		
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,4	0,6		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,4	0,6		
Fußböden	5,0 %		0,4	0,6		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	53,5 %	46,5 %	0,0 %	0,0 %

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

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)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor 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 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 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, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohnhaus

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	53,5	387,88
3	835,00	46,5	388,28
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		776,16
	gewogener Standard = 2,5		

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		776,16 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	814,97 €/m² BGF
	rd.	815,00 €/m² BGF

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhausanbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,4	0,6
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	40,0 %	60,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhausanbau

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	40,0	194,00
5	780,00	60,0	468,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 662,00 gewogener Standard = 4,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 662,00 €/m² BGF
rd. 662,00 €/m² BGF

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Gartenhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Gartenhaus

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 632,50 gewogener Standard = 4,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 632,50 €/m² BGF
rd. 633,00 €/m² BGF

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: **Wohnhaus** *mit zwei Wohneinheiten*

Bezeichnung	**Zeitwert** *pauschale Schätzung*
Besondere ***Bauteile*** *(Einzelaufstellung)* *verzinkte* **Stahltreppe** *(Zugangstreppe zur* ***Wohnung 2****)*	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

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. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

siehe auch Seite 13	**Zeitwert** *pauschale Schätzung*
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen *(Natursteinmauern, Mauerpfeiler & -sockel mit Holzbretterzaun, Maschendrahtzaun)* Stellplatz-, Wege & Terrassenbefestigung *(Betonverbundpflaster),* Gartenanlagen und Pflanzungen *gemauertes* Schwimmbecken *(10 x 5 m);* Baujahr 1980/81	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Wohnhaus *mit zwei Wohneinheiten*

Das ca. **1866** 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 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

1981: - Dachdeckung
- Fenster
- Fassade
1995: - Therme
*- Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen (**WHG 1**)*
*2000: - Sanierung / Umbau zur „eigenständigen" **Wohnung 2***
*- Bad (**WHG 1**)*

Ausgehend von den 2 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 – 1866 = 160 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 160 Jahre =) 0 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 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1961**.

Von immoClientCode bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Wohnhausanbau

Das ca. 1982 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2026 – 1982 = 44 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 44 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1982**.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Gartenhaus

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2026 – 1960 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 66 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1961**.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

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 *siehe auch Seite 4*	**Wertbeeinflussung** *pauschale Schätzung*
nachträgliche Planung *(Architektenleistung)*, Genehmigung, Katastereintragung	- 5.000,00 €
Summe	- 5.000,00 €

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. **174.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** *mit zwei Wohneinheiten,* einem Wohnhausanbau sowie einem Gartenhaus bebaute Grundstück in **38372 Helmstedt - Büddenstedt OT Offleben, Klostergut 4**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offleben	***375***	***1***
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offleben	***3***	***6/7***

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2026 mit rd.

174.000,00 €

in Worten: einhundertvierundsiebzigtausend 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* 3 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
3 Blatt Anschreiben und Auszug Baulastenverzeichnis
1 Blatt Anschreiben Altlasten
4 Blatt *skizzierte* Grundrisse
1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
28 Blatt Fotoseiten

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

DEKRA Standard Sachverständige/r für Immobilienbewertung Wohn- und einfache Gewerbeobjekte
DEKRA zertifiziert

Architekt Dipl.-Ing. Rudolf Ahrens Isenbüttel EL 14521
EINGETRAGEN IN DIE ARCHITEKTENLISTE DER ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

38550 Isenbüttel, Rosenstraße 20, ***24.07.26***

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)

ErbbauRG:
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)

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

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

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

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

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

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

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik 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)*

6.1 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

6.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.06.2026) erstellt.

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

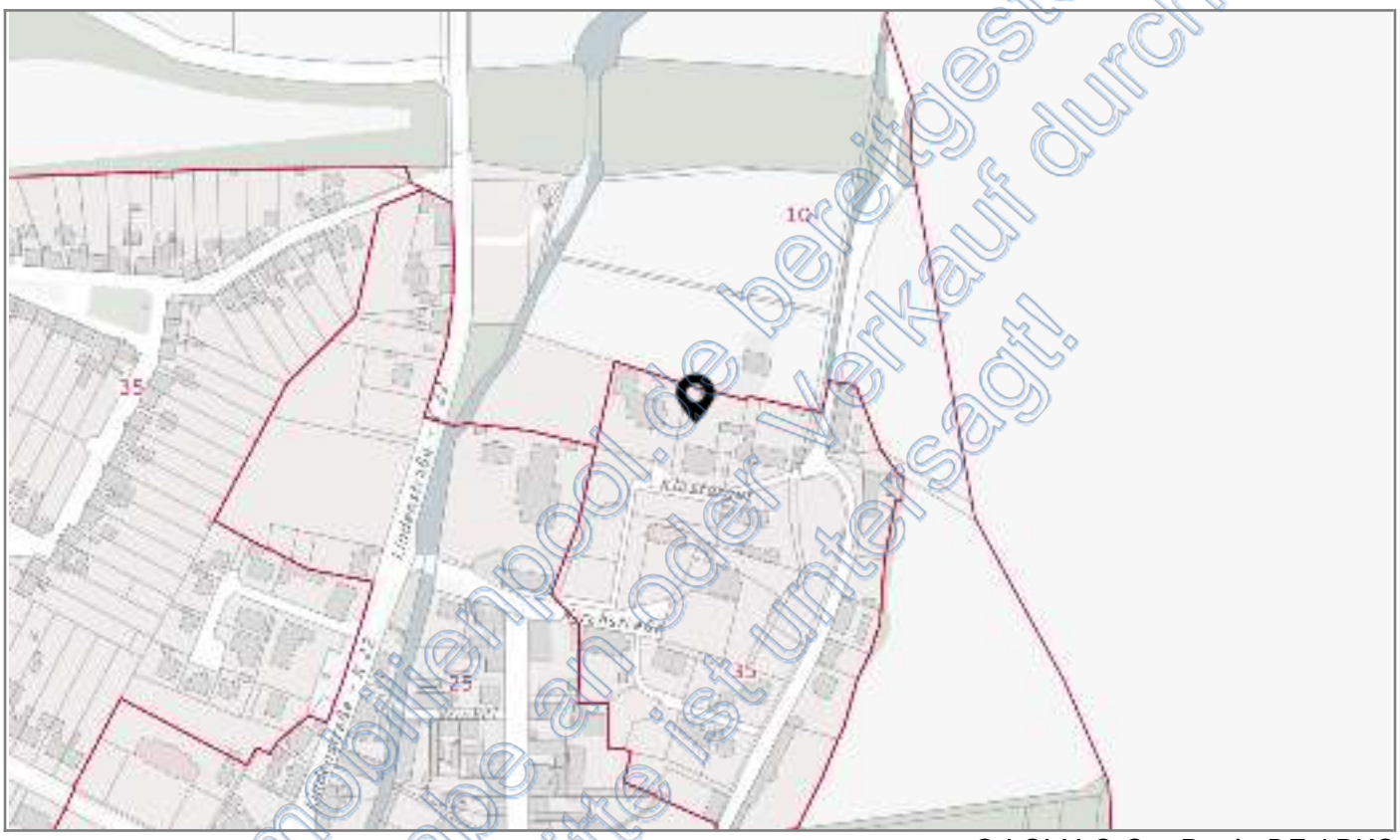
GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 11.06.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Klostergut 4, 38372 Büddenstedt
Gemarkung: 5701 (Offleben), Flur: 3, Flurstück: 6/7



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

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

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00400452
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 35 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2026
Letzte Datenaktualisierung am: 01.06.2026

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:

https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.14149930839048&lng=11.043046588374494&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2026-01-01

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

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).
Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).
Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.
Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de [2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte
2. https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0

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

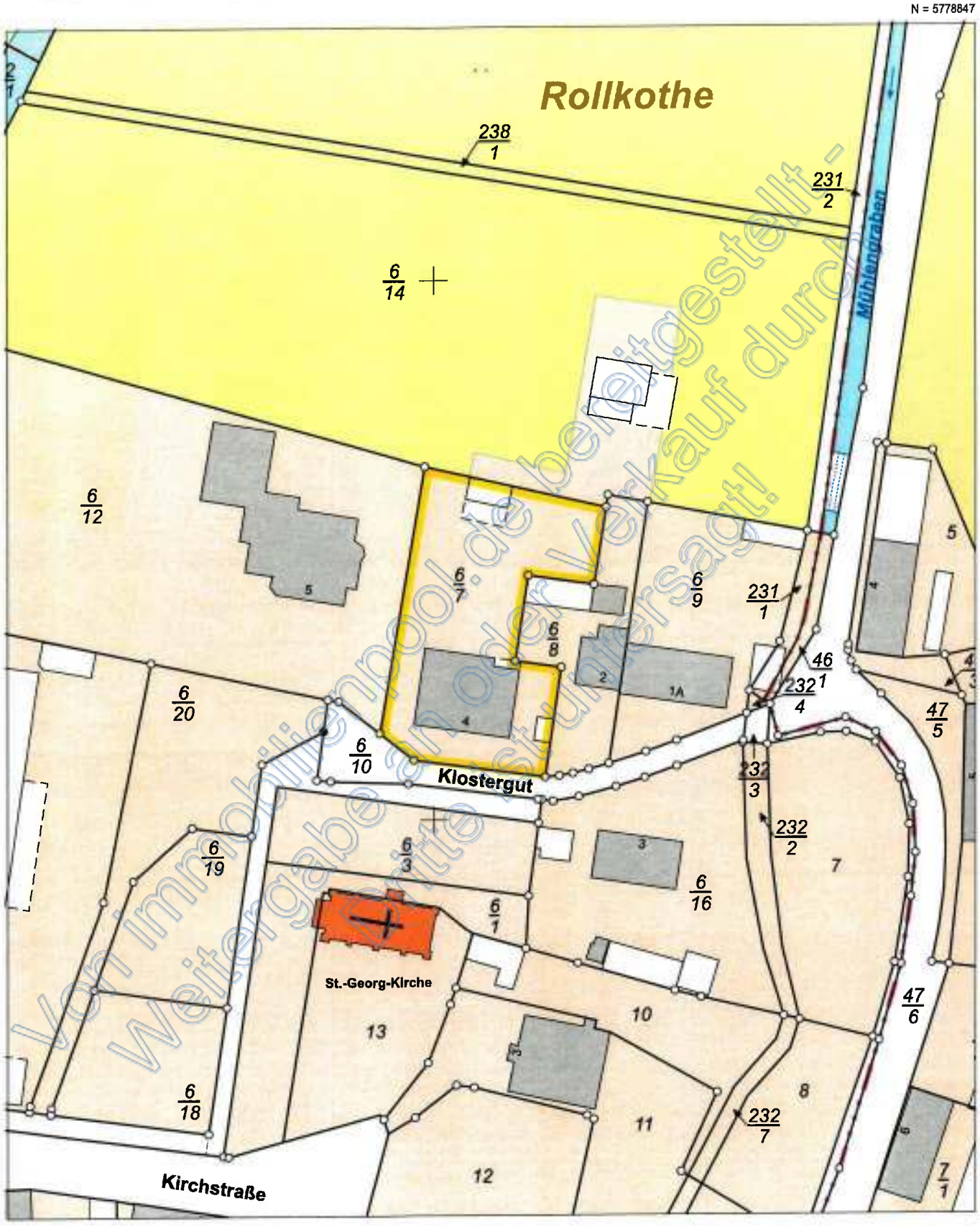
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Helmstedt, Stadt
Gemarkung: Offleben
Flur: 3 Flurstück: 6/7

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 12.03.2026
Aktualität der Daten 23.02.2026



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

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Braunschweig -
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Braunschweig -
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Zeichen: A-74/2026

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am: 12.03.2026
Aktualität der Daten: 23.02.2026

Flurstück 6/7, Flur 3, Gemarkung Offleben

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Helmstedt, Stadt Landkreis Helmstedt
Lage:	Klostergut 4
Fläche:	1 545 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 545 m² Wohnbaufläche
Hinweise zum Flurstück:	Baulast Ausführende Stelle: Stadt Helmstedt Stadtbauamt Nummer 01709

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht Helmstedt Grundbuchbezirk Offleben Grundbuchblatt 375 Laufende Nummer 0001	
Eigentümer:	3.1.1	Kranz, Birgit Marion Traute geb. Meinecke Forststr. 4 31683 Obernkirchen
	3.1.2	Meinecke, Uwe Siedlung Süd 53 38372 Büddenstedt

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

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Braunschweig -
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Braunschweig -
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Zeichen: A-74/2026

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

3.1.3	Meinecke, Volker Klostergut 1 38372 Büddenstedt
3.1.4	Meinecke, Jennifer Glatzer Weg 8 38302 Wolfenbüttel
3.1.5	Meinecke, Sarah Glatzer Weg 8 38302 Wolfenbüttel
3.1.6	Meinecke Glatzer Weg 8 38302 Wolfenbüttel
3.2.1.1	Kranz, Birgit Marion Traute geb. Meinecke Forststr. 4 31683 Obernkirchen
3.2.1.2	Meinecke, Uwe Siedlung Süd 53 38372 Büddenstedt
3.2.1.3	Meinecke, Volker Klostergut 1 38372 Büddenstedt
3.2.1.4	Meinecke, Jennifer Glatzer Weg 8 38302 Wolfenbüttel
3.2.1.5	Meinecke, Sarah Glatzer Weg 8 38302 Wolfenbüttel
3.2.1.6	Meinecke Glatzer Weg 8 38302 Wolfenbüttel
3.2.2	Franke, Petra geb. Meinecke Hechelscheid 38 52152 Simmerath
3.2.3	Kranz, Birgit Marion Traute geb. Meinecke Forststr. 4 31683 Obernkirchen

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

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Braunschweig -
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Braunschweig -
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Zeichen: A-74/2026

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

3.2.4	Meinecke, Uwe Siedlung Süd 53 38372 Büddenstedt
3.2.5	Meinecke, Volker Klostergut 1 38372 Büddenstedt
3.2.6.1	Meinecke, Jennifer Glatzer Weg 8 38302 Wolfenbüttel
3.2.6.2	Meinecke, Sarah Glatzer Weg 8 38302 Wolfenbüttel
3.2.6.3	Meinecke Glatzer Weg 8 38302 Wolfenbüttel

Zu 3.1.1-3.1.6 in Erbengemeinschaft zu 1/2 Zu 3.2.1.1-3.2.1.6 in Erbengemeinschaft Zu 3.2.6.1-3.2.6.3 in Erbengemeinschaft Zu 3.2.1-3.2.6 in Erbengemeinschaft zu 1/2

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

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Braunschweig -
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Braunschweig -
Wilhelmstraße 3
38100 Braunschweig

Zeichen: A-74/2026

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

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

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

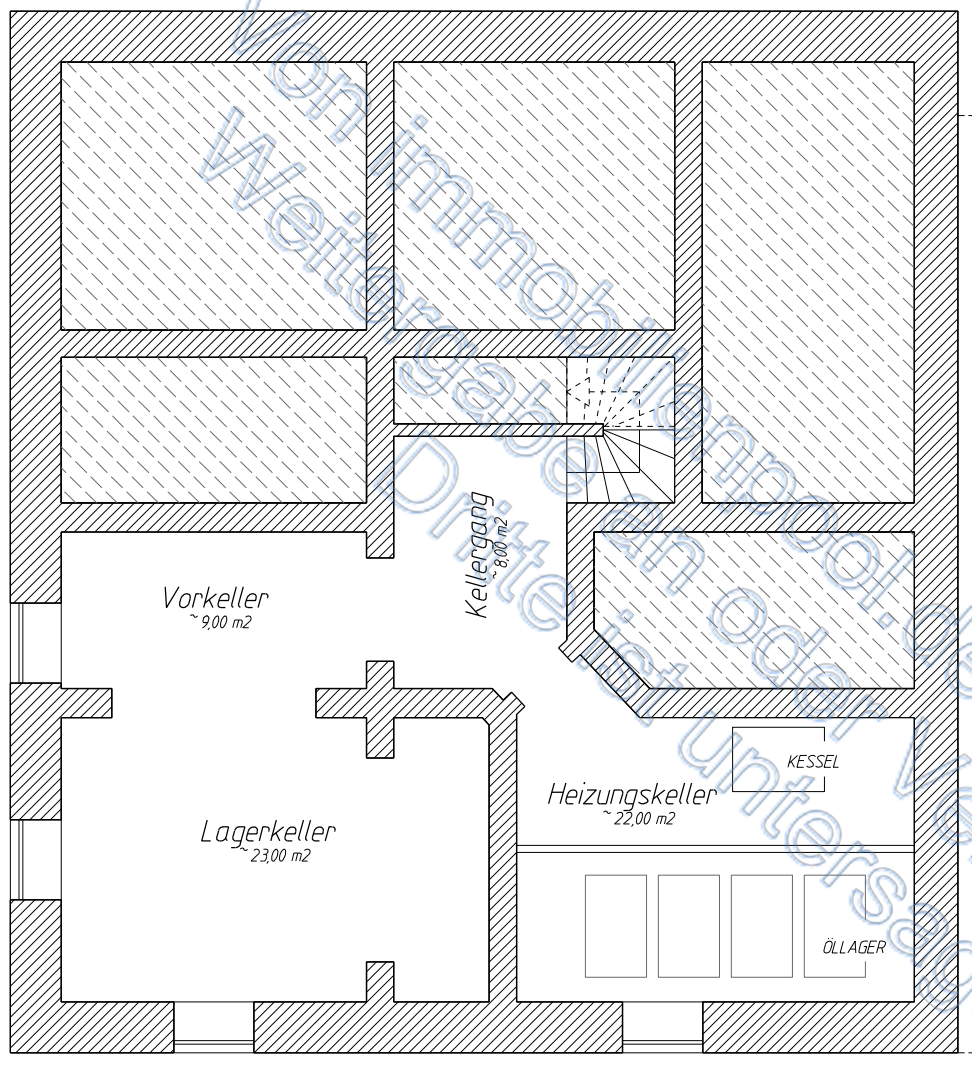
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

Gartenfläche

Bewertungs-
Flurstück
6/7

WOHNHAUS *mit zwei Wohneinheiten*



WOHNHAUSANBAU

Grundstücksgrenze

KLOSTERGUT

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

Gartenfläche

Bewertungs-
Flurstück
6/7

WOHNHAUS *mit zwei Wohneinheiten*

Zimmer 3
~ 16,45 m2

Zimmer 2
~ 15,25 m2

Zimmer 5 /
"Partyraum"
~ 18,25 m2

Zimmer 6 /
Mehrzweckraum
~ 30,80 m2

Zimmer 1
~ 9,35 m2

Bad
~ 10,00 m2

Diele
~ 25,55 m2

WOHNUNG 1

Küche
~ 17,45 m2

Zimmer 4 / Wohnen
~ 22,10 m2

Garagenraum
~ 24,40 m2

WOHNHAUSANBAU

Grundstücksgrenze

KLOSTERGUT

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

Gartenfläche

Bewertungs-
Flurstück
6/7

WOHNHAUS *mit zwei Wohneinheiten*

Wohnen
~ 26,00 m2

Küche
~ 22,50 m2

WOHNUNG 2

Abstellr. 2
~ 4,00 m2

Zimmer 2
~ 7,30 m2

~ 1,65 m2

~ 2,50 m2

Bad
~ 10,00 m2

Wohnflur
~ 13,00 m2

Eingangsflur
~ 6,35 m2

Zimmer 1
~ 17,80 m2

Abstellr. 1
~ 6,50 m2

WOHNHAUSANBAU

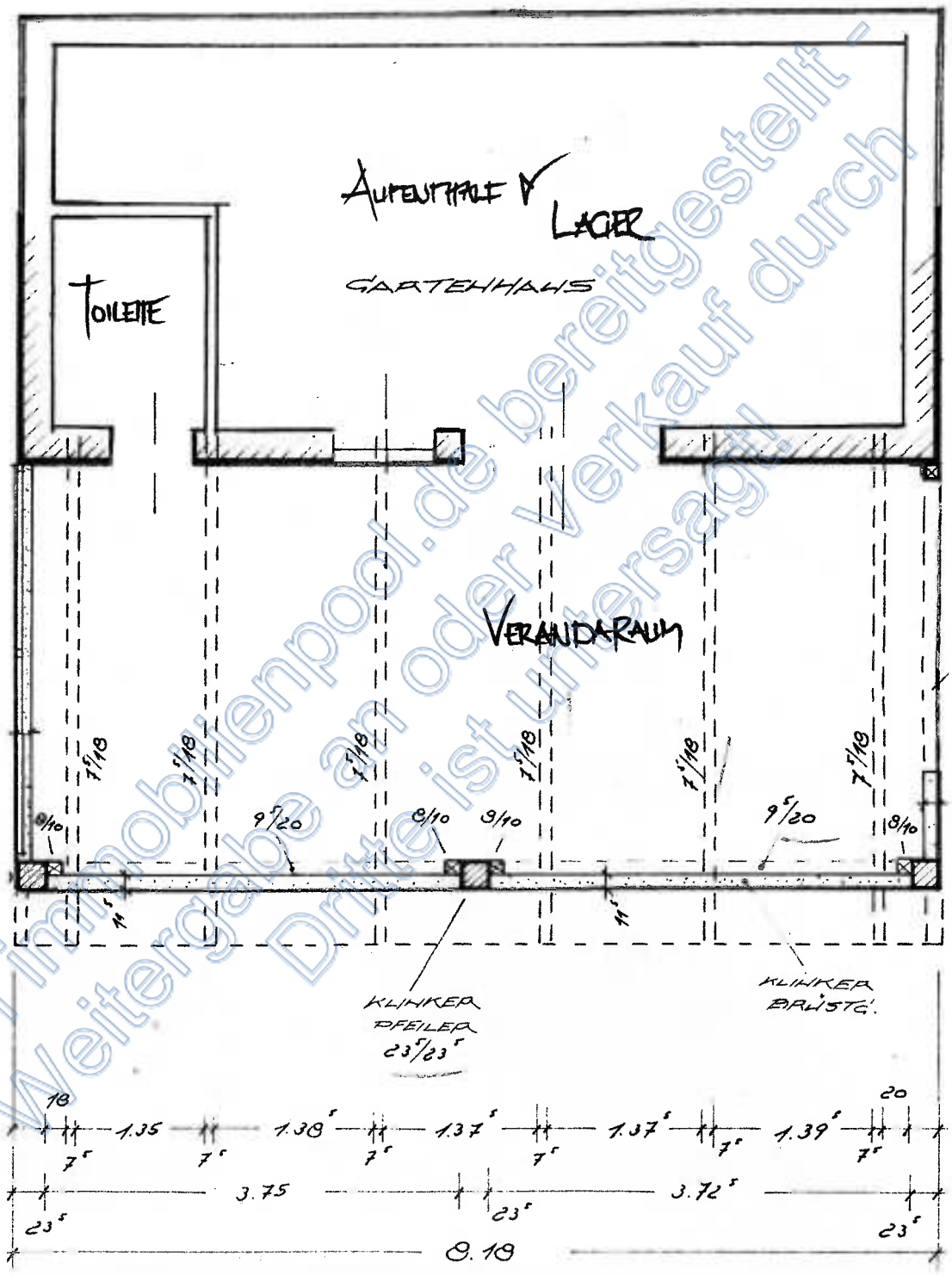
Grundstücksgrenze

KLOSTERGUT

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

Gartenhaus

OBJEKT: **WOHNHAUS** *mit zwei Wohneinheiten* , **Wohnhausanbau**
KLOSTERGUT 4, 38372 BÜDDENSTEDT OT OFFLEBEN



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

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

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: **WOHNHAUS** *mit zwei Wohneinheiten*, **Wohnhausanbau**
KLOSTERGUT 4, 38372 BÜDDENSTEDT OT OFFLEBEN

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

WOHNHAUS mit **Wohnhausanbau**

Kellergang, Vorkeller. Lagerkeller, Heizungskeller	*KG*	~ 62,00 m²

WOHNUNG 1

Diele	*EG*	*~ 25,55 m²*
Küche	*EG*	*~ 17,45 m²*
Bad	*EG*	*~ 10,00 m²*
Zimmer 1	*EG*	*~ 9,35 m²*
Zimmer 2	*EG*	*~ 15,25 m²*
Zimmer 3	*EG*	*~ 16,45 m²*
Zimmer 4 / Wohnen	*EG*	*~ 22,10 m²*
Zimmer 5 / "Partyraum"	*EG*	*~ 18,25 m²*
Zimmer 6 / "Mehrzweckraum"	*Wohnhausanbau EG*	*~ 30,80 m²*
		~ 165,20 m²

WOHNUNG 2

Eingangsflur	*DG*	*~ 6,35 m²*
Abstellraum 1	*DG*	*~ 6,50 m²*
Wohnflur	*DG*	*~ 13,00 m²*
Bad	*DG*	*~ 10,00 m²*
Küche	*DG*	*~ 22,50 m²*
Wohnen	*DG*	*~ 26,00 m²*
Zimmer 1	*DG*	*~ 17,80 m²*
Zimmer 2	*DG*	*~ 7,30 m²*
Stiegenflur & Abstellraum 2	*DG*	*~ 8,15 m²*
		~ 117,60 m²

zu "Wohnzwecken" ausgebautes Spitzbodengeschoss

Flur, Kammern 1 - 3, WC	*SBG*	~ 40,00 m²

"keine Wohnfläche"

Bruttogrundfläche (BGF):

WOHNHAUS *mit zwei Wohneinheiten*	*KG/EG/DG/SBG*	~ 557 m²
Wohnhausanbau	*EG*	~ 72 m²
Gartenhaus mit Verandavorbau	*EG*	~ 64 m²

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

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



Bild 01: Blick über die Straße Klostergut und die südliche Grundstücksgrenze auf das Bewertungsobjekt. Links ist das **Wohnhaus** *mit zwei Wohneinheiten* und mittig der Wohnhausanbau zu sehen.



Bild 02: Blick auf die südliche Traufseite des **Wohnhauses** *mit zwei Wohneinheiten.* Rechts davon ist die Südseite des Wohnhausanbaus zu sehen.

Von immobilienpool.de bereitgestellte Objektdaten an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Bild 03: Blick auf die Südseite des Wohnhausanbaus *(mit offener Garage)*.

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

Bild 04: Ausschnitt – Garageninnenraum
(Wohnhausanbau EG).



Bild 05: Blick auf die Ostseite des Wohnhausanbaus.

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

Bild 06: Blick auf die Lagerüberdachungen an der östlichen Grundstücksgrenze.



Bild 07: Blick vom Wendehammer der Straße Klostergut auf die westliche Giebelseite des **Wohnhauses**. Davor ist die Zugangstreppe zur ***Wohnung 2*** im Dachgeschoss zu sehen.



Bild 08: Blick vom Nachbarflurstück 6/12 auf die westliche Giebelseite und die *sich links anschließende* nördliche Traufseite des **Wohnhauses**.

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



Bild 09: Blick vom Gartenbereich des Bewertungsflurstücks 6/7 auf die nördliche Traufseite des **Wohnhauses** und die Nordseite des Wohnhausanbaus *(links)*.



Bild 10: Blick über den Gartenbereich auf das Gartenhaus bzw. in Richtung Norden.

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



Bild 11: Blick auf die Südseite des Verandavorbaus des Gartenhauses.



Bild 12: Blick auf die Ostseite des Gartenhauses. Rechts unten ist ein Teil des Schwimmbeckens zu sehen.

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



Bild 13: Ausschnitt – Verandaraum
(Gartenhaus EG).

Hinten ist die offene Tür zur Toilette zu sehen.

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

Bild 14: Ausschnitt – Aufenthalt- & Lager
(Gartenhaus EG).



Bild 15: Ausschnitt – Toilette
(Gartenhaus EG).



Bild 16: Ausschnitt – Verandaraum Richtung *offener Zugangstür zum* Schwimmbecken
(Gartenhaus EG).

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



Bild 17: Blick auf und über das Schwimmbecken *in der Nordostecke des Bewertungsflurstücks 6/7.*



Bild 18: Blick über die *gesamte* Gartenfläche auf die nördliche Traufseite des **Wohnhauses**.

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



Bild 19: Blick über die Eingangstreppe auf die *geschlossene* Hauseingangstür zur ***Wohnung 1***.

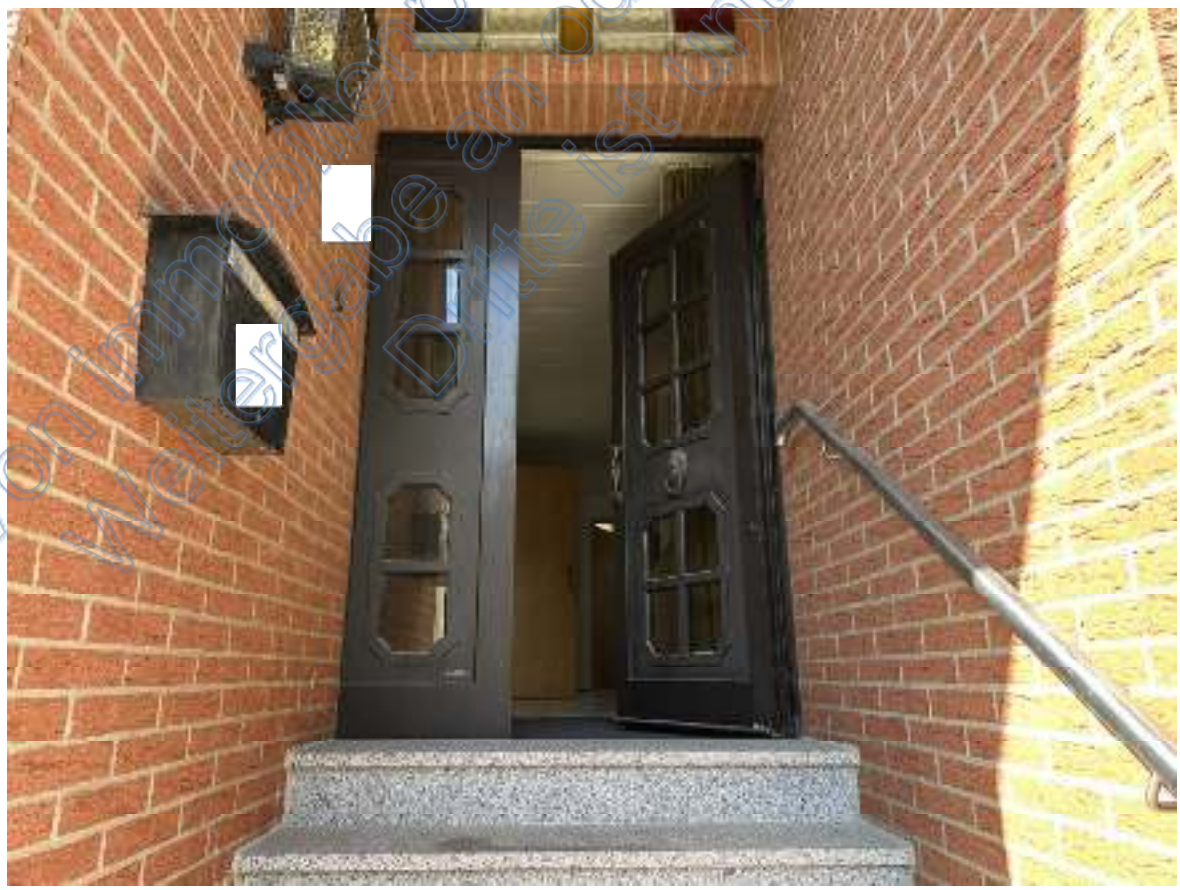


Bild 20: Blick auf die *offene* Hauseingangstür zur *Diele der* ***Wohnung 1***.

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



Bild 21: Ausschnitt – Diele
*(**Wohnhaus** **Wohnung 1** EG).*



Bild 22: Ausschnitt – Küche
*(**Wohnhaus** **Wohnung 1** EG).*

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



Bild 23: Ausschnitt – Bad
*(**Wohnhaus** **Wohnung 1** EG).*



Bild 24: Ausschnitt – *hintere* Diele Richtung *offener Tür zu* Zimmer 2
*(**Wohnhaus** **Wohnung 1** EG).*

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

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

Bild 25: Ausschnitt – Zimmer 1
*(**Wohnhaus** **Wohnung 1** EG).*

Bild 26: Ausschnitt – Zimmer 2
*(**Wohnhaus** **Wohnung 1** EG).*

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

Bild 27: Ausschnitt – Zimmer 3
*(**Wohnhaus** **Wohnung 1** EG).*



Bild 28: Ausschnitt – Diele Richtung *Durchgang zu Zimmer 6 / Mehrzweckraum im* Wohnhausanbau
*(**Wohnhaus** **Wohnung 1** EG).*

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

Bild 29: Ausschnitt – Zimmer 4 / Wohnen
*(**Wohnhaus Wohnung 1** EG).*

Bild 30: Ausschnitt – Zimmer 5 / Partyraum
*(**Wohnhaus Wohnung 1** EG).*



Bild 31: Ausschnitt – Durchgang zu Zimmer 6 / Mehrzweckraum *im Wohnhausanbau (**Wohnhaus** **Wohnung 1** EG).*



Bild 32: Ausschnitt – Zimmer 6 / Mehrzweckraum
*(Wohnhausanbau am **Wohnhaus** **Wohnung 1** EG).*

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



Bild 33: Ausschnitt – Treppe Richtung Gang *im Kellergeschoss (**Wohnhaus** **Wohnung 1** EG Richtung KG).*



Bild 34: Ausschnitt – Kellergang *(**Wohnhaus** KG).*

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



Bild 35: Ausschnitt – Heizungskeller
*(**Wohnhaus** KG).*



Bild 36: Ausschnitt – Heizkessel *im Heizungskeller*
*(**Wohnhaus** KG).*

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

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

Bild 37: Ausschnitt – Vorkeller *mit Tür zur Kelleraußentreppe und Blick in den Lagerkeller (**Wohnhaus** KG).*

Bild 38: Ausschnitt – Lagerkeller *(**Wohnhaus** KG).*



Bild 39: Blick auf die Zugangstreppe zur ***Wohnung 2*** *an der westlichen Giebelseite des* ***Wohnhauses****.*



Bild 40: Blick auf die *offene* Wohnungseingangstür zum Eingangsflur der ***Wohnung 2****.*

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

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

Bild 41: Ausschnitt – Eingangsflur Richtung *geschlossener Tür zum* Wohnflur *(**Wohnhaus Wohnung 2** DG).*



Bild 42: Ausschnitt – Wohnflur Richtung *offener Tür zum* Wohnzimmer *(**Wohnhaus Wohnung 2** DG).*

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

Bild 43: Ausschnitt – Bad
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** DG).*

Bild 44: Ausschnitt – Küche
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** DG).*

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

Bild 45: Ausschnitt – Wohnzimmer Richtung Ostgiebel
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** DG).*

Bild 46: Ausschnitt – Wohnzimmer Richtung Kaminofen
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** DG).*



Bild 47: Ausschnitt – *südlicher* Wohnflur*bereich*
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** DG).*

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

Bild 48: Ausschnitt – Zimmer 1 Richtung Ostgiebel
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** DG).*

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

Bild 49: Ausschnitt – Zimmer 2
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** DG).*



Bild 50: Ausschnitt – Stiege Richtung Spitzbodengeschoss
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** DG Richtung SBG).*



Bild 51: Ausschnitt – Spitzbodenflur Richtung *offener Tür zur* Spitzbodenkammer 2
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** SBG).*
Rechts ist die offene Tür zur Spitzbodenkammer 1 zu sehen.



Bild 52: Ausschnitt – Spitzbodenkammer 1
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** SBG).*

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



Bild 53: Ausschnitt – Spitzbodenkammer 2
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** SBG).*

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

Bild 54: Ausschnitt – Spitzbodenkammer 3
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** SBG).*



Bild 55: Ausschnitt – *vorderer Teilbereich* Spitzboden WC
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** SBG).*



Bild 56: Ausschnitt – *hinterer Teilbereich* Spitzboden WC
*(**Wohnhaus** **Wohnung 2** SBG).*

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