

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!**

Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:  
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und  
Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV2021 u.a.

### Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Volkmarsdorf Blatt 319 unter laufender Nummer 2  
eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer            **8 K 4/25**

#### Schuldner/Beteiligte:

**Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben**

Auftraggeber:            **Amtsgericht Helmstedt**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im  
Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung:            **Innen- und Außenbesichtigung**

Wertermittlungsstichtag: **25.06.2025**

#### Bewertungsobjekt/Bebauung:

Gänsekamp 16, 38464 Groß Twülpstedt  
Einfamilienhaus mit Garage



Straßenansicht Wohngebäude



Garage

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum  
Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit rd. **203.000** Euro (unbelastet)

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 15.10.2025  
Das Gutachten umfasst gesamt 42 Seiten.

## A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

### Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von **Volkmarsdorf**  
Blatt **319**

#### Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	2
Gemarkung	Volkmarsdorf
Flur	4
Flurstück	44/41
Hof- und Gebäudefläche	Gänsekamp
Größe	846 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

#### Bebauung (Angaben nach Aktenlage, Angaben Beteiligter und örtlicher Prüfung):

Einfamilienhaus, Fertighaus System  
Baujahr um: 1979  
Wohnfläche ca.: 133,88 m<sup>2</sup>

Garage  
Baujahr um: 1979  
Nutzfläche ca.: 25,56 m<sup>2</sup>

#### Sonstiges/Besonderheiten

##### Mieter und Pächter

Das Gebäude ist augenscheinlich und nach Angabe zum Wertermittlungsstichtag bewohnt.  
Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

##### Besichtigung

Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude und dem Außenbereich, in den zugänglichen Bereichen.

##### Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

## Inhaltsverzeichnis

- A Kurzangaben zum Bewertungsobjekt
  - 1. Vorbemerkung
    - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
    - 1.2 Weitere Hinweise
  - 2. Angaben zum Auftrag
    - 2.1 Gutachtauftrag
    - 2.2 Angaben gemäß Gutachtauftrag
  - 3. Grundstück - Lagemerkmale
    - 3.1 Grundstücksdaten
    - 3.2 Großräumige Lage
    - 3.3 Kleinräumige Lage
    - 3.4 Grundstück
  - 4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
  - 5. Baubeschreibung
    - 5.1 Allgemeines
    - 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
  - 6. Berechnungen
    - 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
    - 6.2 Wohn- und Nutzfläche
  - 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
  - 8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
    - 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
    - 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
  - 9. Sachwertermittlung des Gebäudes
  - 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
  - 11. Wert der baulichen Außenanlagen
  - 12. Wert des Grundes und Bodens
    - 12.1 Bodenrichtwert
    - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
  - 13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
    - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
    - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
  - 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
  - 15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
  - 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
  - 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
  - 18. Auszug aus dem Stadtplan
  - 19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
  - 20. Bestandspläne
  - 21. Sonstige Anlagen
  - 22. Fotodokumentation

## Abkürzungsverzeichnis

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
EnEV	Energieeinsparverordnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
LBO	Landesbauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BPI	Baupreisindex
Ebf	erschließungsbeitragsfrei
Ebp	erschließungsbeitragspflichtig
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
LZ	Liegenschaftszins auch Liegenschaftszinssatz
RE	Rohertrag
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
NHK (2010)	Normalherstellungskosten 2010:
WEST	Wertermittlungstichtag
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
SD	Satteldach
WE	Wohneinheit
BWK	Bewirtschaftungskosten
SW	Sachwert
EW	Ertragswert

## 1. Vorbemerkung

### Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

#### 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

#### 1.2 Wichtige Hinweise

##### 1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben. Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

##### 1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

##### 1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

##### 1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

#### 1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

#### 1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

#### 1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

#### 1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind. In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

#### 1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.ä. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

#### 1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

#### 1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

#### 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

### 1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

### 1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

### 1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.  
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch  
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:  
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

### 1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

#### Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

#### Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

## 2. Angaben zum Auftrag

### 2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

#### Auftraggeber

**Amtsgericht Helmstedt**, Stobenstraße 5, 38350 Helmstedt

#### Auftrag

**Beschluss vom 21.05.2025**

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, die nachfolgend aufgeführt werden.

#### Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

**Grundbuch von Volkmarsdorf Blatt 319**

Lfd.Nr. 2, Gemarkung Volkmarsdorf, Flur 4, Flurstück 44/41, Hof- u. Gebäudefläche, Gänsekamp, 846 m<sup>2</sup>

Geschäftsnummer: **8 K 4/25**

#### Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

#### Hinweis zu personenbezogenen Daten

Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

#### Unterlagen, Fotos u.ä.

Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

#### Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

#### Ortsbesichtigung

25.06.2025

#### Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Schuldnerin und der Sachverständige.

Wertermittlungsstichtag 25.06.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 25.06.2025.

## 2.2 Angaben gemäß Gutachtauftrag

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

### Mieter und Pächter

Das Gebäude ist augenscheinlich und nach Angabe der Schuldnerin zum Wertermittlungstichtag bewohnt.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

### Verwalterin oder Verwalter

Eine Verwaltung ist nicht vorhanden und ist in diesem Fall auch nicht erforderlich.

### Gewerbebetrieb

Es liegt eine Wohnnutzung als Einfamilienhaus vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

### Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung sind nicht vorhanden. Es liegt eine reine Wohnnutzung vor. Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Sonstiges Zubehör:

ist nicht wertrelevant vorhanden.

### Verdacht auf Hausschwamm

Augenscheinlich wurde im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt und wurde auch nicht bekannt gegeben. Siehe auch 1.2.

### Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:

„Ausstehende Verfahren sind nicht anhängig“. Sonstige Beanstandungen wurden auf Anfrage nicht mitgeteilt.

Eine weitere Prüfung wurde nicht durchgeführt.

### Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis eingesehen bzw. wurde nicht vorgelegt. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter 5.

### Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel):

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

## 2.3 Sonstige Angaben

### Bauunterlagen/Genehmigungen, Auskunft zuständiges Bauamt Landkreis Helmstedt:

Folgende Unterlagen zu Genehmigungen bzw. Bauanträgen lagen vor bzw. wurden übermittelt zu:

- Bauantrag Einfamilienhaus mit Garage vom 18.08.1978
- Bauschein Einfamilienhaus mit Garage vom 30.11.1978
- Baubeschreibung für die Errichtung eines Hauses vom September 1977
- Flächenberechnung des Einfamilienhauses und der Garage vom 18.08.1978
- Nachtragsgenehmigung Einfamilienhaus mit Garage
- Pläne des Einfamilienhauses und der Garage (Grundrisse, Ansichten und Schnitte)

Grundsätzliches:

**Eine abschließende Beurteilung und Festlegung** über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.**

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Gebäudeversicherung

Ob eine Gebäudeversicherung besteht, ist nicht bekannt.

### **3. Grundstück - Lagemerkmale**

#### **3.1 Grundstücksdaten**

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Volkmarsdorf Blatt 319

Detailliert siehe A. Kurzanfragen zum Bewertungsobjekt

#### **3.2 Makrolage**

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen

Landkreis Helmstedt

Ort/Einwohnerzahl

Volkmarsdorf ist mit ca. 450 Einwohnern ein Ortsteil der Gemeinde Groß Twülpstedt im Landkreis Helmstedt.

Verkehrslage

Volkmarsdorf liegt verkehrsgünstig, die B244 liegt ca. 3 km entfernt. Über Bundes- und Landstraßen gute Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten:

bis Wolfsburg	ca. 13 km
bis Helmstedt	ca. 23 km
bis Gifhorn	ca. 33 km
bis Braunschweig	ca. 37 km
bis Salzgitter	ca. 54 km

Bahnhof: ist nicht vorhanden.

Autobahn: Relative Nähe zur A2 (ca. 9 km entfernt). Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Nicht vorhanden, ausweichen auf Wolfsburg oder Helmstedt, dort ausreichend mit Krankenhaus vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Eingeschränkte Versorgung für den Grundbedarf vorhanden.

#### **3.3 Mikrolage**

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südlicher Lage des Ortsteils Volkmarsdorf in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich und relativ randnah an dem Außenbereich. Ortsrandlage, Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen und Gehweg.

#### Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart.

#### Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt im Grundstücksbereich, in etwa höhengleich zum öffentlichen Straßenbereich. Lage an einem Wendehammer.

### 3.4 Grundstück

#### lfd. Nr. 2, Hof- und Gebäudefläche Gänsekamp, Flur 4, Flurstück 44/41

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage.

Grundstücksform: Nahezu rechteckig.

Größe: 846 m<sup>2</sup>, Flächengröße mittel für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich ähnliche Flächengrößen.

Topografie Grundstück ohne signifikante Höhenversätze, in etwa ebener Verlauf.

Baugrund Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil.

### 4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

#### 4.1 Grundbuch Abteilung II.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Gemäß Mitteilung des Amtsgerichts Helmstedt, sind in Abteilung II des Grundbuches keine Eintragungen vorhanden.

#### 4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

#### 4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

#### 4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück:

BVZ Laufende Nr. 2, Gemarkung Volkmarsdorf, Flur 4, Flurstück 44/41

Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:

„Im Baulastenverzeichnis von Volkmarsdorf ist zu Gunsten bzw. zu Lasten des o. g. Flurstücks **keine** Baulast eingetragen“

#### 4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Denkmalstatus: Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

#### 4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Landkreis Helmstedt:

Bebauungsplan: „Gänsekamp“.

Festsetzungen: - „Allgemeines Wohngebiet“

- Grundflächenzahl 0,4

- Geschossflächenzahl 0,4

- höchstens zwei Vollgeschosse

- offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- durch Baugrenzen wird ein insgesamt ca. 19 m tiefer Streifen für überbaubar erklärt,

der im Abstand von 4 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze beginnt  
- an der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist zudem eine Straßenbegrenzungslinie mit  
einem Zu- und Abfahrtsverbot sowie einem Zu- und Abgangsverbot festgesetzt.

#### 4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch festgelegt und mitgeteilt.

#### 4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

#### 4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Zurzeit sind keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehend. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt.

### 5. Baubeschreibung

**Als Überblick zur Bestimmung des Standards (Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß ImmoWertV 2021 NHK 2010), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2**

#### 5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Volkmarsdorf Blatt 319, Gänsekamp besteht aus dem Flurstück 44/41, Flur 4, Gemarkung Volkmarsdorf und ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

#### 5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Das Grundstück und das Gebäude wurden im Rahmen der Möglichkeiten überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.  
Die Konstruktion wurde nicht geöffnet !  
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt !  
Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage und Angaben der Beteiligten so weit vorliegend.

#### 5.3 Einfamilienhaus, Fertighaus System

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses erstreckt sich über das Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Die Räume im Kellergeschoss sind ausgebaut, besitzen aber nur geringe lichte Raumhöhen um ca. 2,15 m, es ist keine ausreichende natürliche Belichtung über Fenster vorhanden, gemäß geltendem Baurecht/NBauO. Somit werden die Flächen nicht auf die Wohnfläche angerechnet. Es wird ein Aufschlag für den wertrelevanten Ausbau berücksichtigt.

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.  
Gebäudeart NHK: Typ 1.02 (KG ausgebaut, EG, DG ohne Ausbau)  
Baujahr: 1979  
Nutzung: Wohnen  
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

#### Geschosse:

Kellergeschoss	voll unterkellert, Ausbau teils zu Wohnzwecken.
Erdgeschoss	Wohnräume.
Dachgeschoss	nicht ausgebaut.
Außenwände	Holzrahmenkonstruktion, System. KG massiv.
Fassade:	Verblendmauerwerk, mind. teils Sparverblender.
Wärmeschutz	baujahrtypisch einfacher.
Dach	Walmdach mit Betondachsteineindeckung, Ursprung.
Wärmeschutz	einfacher.

Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, Isolierverglasung, mit Alarmanlage. Einordnung Ausführung ca.: 2014.
Haustür:	Aluminiumelement, von 2014. Ausführung: gute Ausführung.
Innentüren	Holzkonstruktion, furniert. Ausführung: ursprungsähnlich.
Rollläden	vorhanden
Innenwände	Holzrahmen, System.
Oberflächen:	Tapete, Raufaser.
Deckenkonstruktion	Massiv über KG, Holzbalken über EG.
Deckenflächen:	Überwiegend Paneele aus Holz.
Treppen	Massive Konstruktion, Metallgerüst mit Massivstufen zum KG. Ausführung: einfach.
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	Nahezu komplett Fliesen. Ausführung: mittel.
Fliesen:	Boden: Bad, WC, Küche, Flur, Wohnen. Wand: Bad deckenhoch, WC halbhoch.
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	
Bad EG:	WC-wandhängend, Waschtisch, Badewanne, Dusche. Ausstattung: mittel.
WC EG:	WC-bodenstehend, Waschtisch. Ausstattung: einfacher.
Heizung	Gaszentralheizung, Plattenheizkörper, Fußbodenheizung. Ausführung: ca. 20-25 Jahre alt.
Elektroinstallation	Nutzungstypische baujahrgemäße Standardinstallationen, wenige Stromkreise Abgesichert. Ausführung: vor 1985 / 1995.
Sonstige Grundrissgestaltung	Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung, älter nach Angabe funktional Nutzungstypische Gestaltung, Wohnnutzung auf einer Ebene.
Balkon:	Nicht vorhanden.
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 1985. Außenwand: vor 1985. Fenster: ca. 2014. Augenscheinlich und nach Angabe teilweise Verbesserungen in den letzten 30 Jahren.
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Es liegen nur eingeschränkt Angaben der Schuldnerin vor, die nachfolgend wiedergegeben werden. Nachweise wie Rechnungen o.ä. wurden nicht vorgelegt: Eine Prüfung erfolgt nach Plausibilität. Um 2020 - Fenster und Haustür. Weiteres wurde auf Anfrage nicht bekannt gegeben.
Instandhaltung	Kleinerer Instandhaltungsstau mit Kleinreparaturen und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

#### Hinweis zu evtl. Schadstoffbelastungen

Fertighäuser gebaut bis Anfang der 1980-er Jahre können Schadstoffbelastungen aufweisen. Diese können Formaldehyd aus Spanplatten, giftige Holzschutzmittel wie PCP, Asbest in Baustoffen (z.B. Bitumenkleber, Plattenverkleidungen u.a.) und künstliche Mineralfasern sein. Detaillierte Untersuchungen, Gutachten o.a. Hinweise liegen nicht vor und sind grundsätzlich nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens.

Somit können hier keine weiteren abschließenden Angaben dazu gemacht werden. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Umstand allgemein bekannt ist und in allgemeinen Anpassungen (Standardstufe, Ausstattung, Marktanpassung u.a.) enthalten ist.

Um exakte Aussagen über Inhaltsstoffe der einzelnen Bauteile, Luftqualität u.ä. treffen zu können, wäre es grundsätzlich erforderlich Bauteilöffnungen und Prüfungen im Rahmen eines speziellen Schädengutachtens erstellen zu lassen. Eine detaillierte Bauteilprüfung ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Wertermittlung.

#### Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische, überwiegend einfachere, teils mittlere Ausstattung.  
Standardstufe im Mittel um 2,3.

### **5.4 Garage**

Besichtigung: Innen- und Außenbesichtigung.  
Gebäudeart: NHK Typ 14.1 Garage

Baujahr um: 1979  
Nutzung: Kfz-Stellplatz  
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.  
Geschosse:

Erdgeschoss	Kfz-Stellplatz.
Konstruktion	Massiv.
Fassade:	Verblendmauerwerk, mind. teils Sparverblender,
Wärmeschutz	baujahrestypisch.
Dach	Flachdach, Ursprung.
Fenster u. Außentüren	Glasbausteine.
Eingangstür:	1x Metallschwinger, 1x Stahltür.
Innentüren:	nicht vorhanden.
Bodenbelag:	Beton.
Wandoberflächen:	Mauerwerk, roh.
Deckenoberfläche	unverkleidet, rohe Konstruktion.
Sanitäreinrichtungen	Nicht vorhanden.
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Licht- und Steckdoseninstallation

Durchgeführte Umbauten/Modernisierung:  
Augenscheinlich nicht signifikant modernisiert.

Instandhaltung Augenscheinlich ausreichende Instandhaltung, weiteres siehe auch Baumängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

#### Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Nutzungs- und baujahrtypische einfache Ausstattung.

5.5 Nebengebäude ist nicht vorhanden

### **5.6 Allgemeiner Bauzustand**

#### Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.  
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

#### Schäden, Instandhaltung

(Augenscheinlicher Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilöffnung o.ä.)

Einfamilienhaus:

- Zwei Zimmer müssen tapeziert werden / Renovierungszustand ohne Beläge
- Ein Deckenpaneel entfernt, Unterkonstruktion sichtbar.

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Schäden, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Ausstattung Überblick

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Einfamilienhaus: einfache, teils mittlere baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach ua.).  
Standardstufe im Mittel um 2,3.

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Einfamilienhaus: kleine Modernisierungen, um 3 Punkte ModPkt-Modell.  
Garage: nicht modernisiert.

## 5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, sehr gut/hochwertig.

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

Dach: einfach  
Außenwände: einfach  
Sohlplatte geg. Erdreich: einfach

## 5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

### lfd. Nr. 2, Hof- und Gebäudefläche Gänsekamp, Flur 4, Flurstück 44/41

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage.

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a. Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung Mit Anschluss an die öffentliche Versorgung.  
Abwasserversorgung Mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation.  
Stromversorgung Mit Anschluss an die öffentliche Versorgung.  
Gasversorgung Mit Anschluss an die öffentliche Versorgung.

Zufahrt Mit Grundstückzufahrt vom öffentlichen Bereich.  
Höhenlage zur Straße In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich.  
Befestigung Betonverbundsteinpflaster, Wege mit Waschbetonplatten.  
Einstellplätze ausreichend vorhanden.  
Einfriedung Bepflanzung, Maschendrahtzaun, Mauer.  
Terrasse Vorhanden, ohne Überdachung.

Gartengebäude u.a. Nicht vorhanden.  
Garten/Grünfläche Leicht ungepflegt und verwildert, Rasen-, Busch- und Baumbepflanzung.  
Instandhaltung Die Außenanlage ist größtenteils ungepflegt.

## 6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen vor.

**Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde durchgeführt.**

Die Maße bzw. Flächen wurden sonst nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

### 6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Berechnung	BGF			
	Länge/m	Breite/m	BGF,m <sup>2</sup>	BGF,m <sup>2</sup> Summe
<b>Wohnhaus</b>				
Kellergeschoss	13,75	7,74	106,43	
	6,28	6,25	39,25	145,68
Erdgeschoss	14,05	8,04	113,01	
	6,67	6,25	41,68	154,69
Dachgeschoss	14,05	8,04	113,01	
	6,67	6,25	41,68	154,69
DG: Abschlag, da ohne Drempe Dachboden		x	0,10 ohne Anrechnung	-15,47
			BGF =	439,58
<b>Garage</b>				
eingeschossig	(5,74+3,99)x0,5	6,49	31,57	
			BGF =	31,57

### 6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

**Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): wurde nicht durchgeführt.**

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Diese Angaben sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä.

Bei Weiterverarbeitung oder/und Weitergabe wird keine Gewähr auf Richtigkeit übernommen.

Wohnfläche Einfamilienhaus						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	abzügl. 3% Putz ohne Abzug da Aufmaß
1	Erdgeschoss					
1.01	Windfang	2,42	1,33	3,22	3,22	
1.02	Diele	2,80	2,30	6,44		
		0,50	1,10	0,55	6,99	
1.03	Küche	3,21	3,70	11,88	11,88	
1.04	Essdiele	5,01	3,66	18,34	18,34	
1.05	Wohnen	6,02	6,70	40,33	40,33	
1.06	Terrasse, überdacht zu 25% angerechnet	1,35 9,03	6,70 x	9,03 0,25	2,26	
1.07	Kind	2,72	3,64	9,90	9,90	
1.08	Eltern	4,49	3,64	16,34	16,34	
1.09	Zimmer 4A	2,80	3,70	10,36	10,36	
1.10	Flur	4,42	1,11	4,91	4,91	
1.11	Bad	2,47	2,48	6,13	6,13	
1.12	WC	1,66	1,29	2,14	2,14	
1.13	Abstellen	0,99	1,10	1,09	1,09	
	Erdgeschoss				133,88	133,88

2 Dachgeschoss

Anrechenbare Fläche im Dachgeschoss

Nach DIN und WoFIV wird die Fläche wie folgt angerechnet: unter H. 1,00 m - nicht angerechnet.

Von H. 1,00 bis 2,00 m 50%, ab H. 2,00 m 100% angerechnet.

Der Raum im Dachgeschoss ist aufgrund geringer lichter Höhe (im First unter 1,90m) nicht zum Ausbau für Aufenthaltsräume geeignet.

Dachgeschoss	0,00	0,00
--------------	------	------

Zusammenstellung Wohnflächen	<u>m<sup>2</sup></u>
Erdgeschoss	133,88
Dachgeschoss	0,00
Summe:	133,88

Nutzfläche

Garage

Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	abzügl. 3% Putz
3	Erdgeschoss			26,35	26,35	
					26,35	25,56

## 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

### 7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage.

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: Ortsrandlage von Volkmarshdorf.

Allgemein relativ gute Wohnlage im Landkreis Helmstedt.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte

Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

### 7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) **auf Grundlage der seit 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021, wird zurzeit durch den zuständigen Gutachterausschuss im Bereich Niedersachsen noch nicht angewendet.** Verweis auf aktuelle Veröffentlichung des Gutachterausschuss.

**Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“.** Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer:  $RND = a \times \text{Alter}^2 : GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$   
 Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter:  $\text{Alter} : GND \times 100\%$ . Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel:  $RND = GND - \text{Alter}$ .

Einfamilienhaus

Baujahr um 1979, Modifiziert um 1981  
 DWG 70 Jahre, RND ca. 26 Jahre im Mittel

Garage

Baujahr um 1979  
 DWG 60 Jahre, RND ca. 15 Jahre im Mittel

Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, siehe Pkt. 10.)

**Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV2021**  
 Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

**Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).**  
 Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Die Punktevergabe der Modernisierungen erfolgt gemäß Anlage 2 ImmoWertV, abweichend von den ImmoWertA (Tabelle a zu Anlage 2 Tabelle 1 ImmoWertV):

Modernisierungselement	Maximal zu vergebende Punkte				Bemerkung
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	
Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Verbesserung Wärmedämmung (Außenwände)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. zwei Seiten verblendet, etc.
Modernisierung von Bädern	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung; bei MFH ggf. anteilig, wenn Bäder nur tlw. erneuert wurden
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1-2				Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)

**1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades**

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

<b>Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen</b>			
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.			
Gebäude :	<b>Einfamilienhaus mit Garage</b>		
Baujahr:	1979	Alter rd.:	46 Jahre
Mod. Baujahr gewählt:	1981	Mod. Alter:	44 Jahre
(Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)			
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.			
<b>Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten Jahre (min. 20 Jahre), bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung</b>			
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsot	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1,5	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0,5	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2	0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe:	20	3	

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

### 7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten der Grundstücksmarktdaten, soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD- Immobilienverband Deutschland e.V., Fachreferat Sachverständige u.a.

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

### 7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

## 8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

### 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

#### 8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

#### 8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

#### 8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

### 8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

#### Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

##### Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

##### Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Nutzungskonzeption.

## 9. Sachwertermittlung der Gebäude

### 9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards

Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

#### Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1-2 Bekleidende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss mit ausgebaut	1.02					Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flächeninhalt in m²	Standardstufe																					
		1	2	3	4	5			1	2	3	4	5																	
Beschreibung													1	2	3	4	5													
Normale Ein- und Zweifamilienhäuser													1,17	460	770	890	1.050	1.200	1,17	545	605	695	840	1.050	1,17	545	605	695	840	1.050
Doppel- und Reihenhäuser													2,21	670	860	790	940	1.190	2,21	670	860	790	940	1.190	2,21	670	860	790	940	1.190
Reihenhäuser													0,67	670	860	790	940	1.190	0,67	670	860	790	940	1.190	0,67	670	860	790	940	1.190

Keller, EG, Obergeschoss

Keller, EG, Obergeschoss	Dachgeschoss mit ausgebaut	1.02					Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flächeninhalt in m²	Standardstufe																					
		1	2	3	4	5			1	2	3	4	5																	
Beschreibung													1	2	3	4	5													
Normale Ein- und Zweifamilienhäuser													1,17	460	770	890	1.050	1.200	1,17	545	605	695	840	1.050	1,17	545	605	695	840	1.050
Doppel- und Reihenhäuser													2,21	670	860	790	940	1.190	2,21	670	860	790	940	1.190	2,21	670	860	790	940	1.190
Reihenhäuser													0,67	670	860	790	940	1.190	0,67	670	860	790	940	1.190	0,67	670	860	790	940	1.190

Erdgeschoss, nicht überbaut

Erdgeschoss, nicht überbaut	Dachgeschoss mit ausgebaut	1.02					Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flächeninhalt in m²	Standardstufe																					
		1	2	3	4	5			1	2	3	4	5																	
Beschreibung													1	2	3	4	5													
Normale Ein- und Zweifamilienhäuser													1,21	790	870	1.060	1.210	1.310	1,21	790	870	1.060	1.210	1.310	1,21	790	870	1.060	1.210	1.310
Doppel- und Reihenhäuser													2,21	790	870	1.060	1.210	1.310	2,21	790	870	1.060	1.210	1.310	2,21	790	870	1.060	1.210	1.310
Reihenhäuser													0,21	790	870	1.060	1.210	1.310	0,21	790	870	1.060	1.210	1.310	0,21	790	870	1.060	1.210	1.310

#### Gebäudestandard/Standardstufen

Typ	1.02	NHK 2010 - Einordnung Standardstufe					Wägungsanteil
		1	2	3	4	5	
KG, EG, DG nicht ausgebaut							
Außenwände			23				23
Dächer			15				15
Außentüren und Fenster				11			11
Innenwände und -türen			11				11
Deckenkonstrukt., Treppen			5	6			11
Fußböden				5			5
Sanitäreinrichtung			5	4			9
Heizung			9				9
Sonstige tech. Ausstattung			6				6
Summe:		0	74	26	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m² BGF)	545	605	695	840	1050
----------------------------	-----	-----	-----	-----	------

Standardstufe	1	x	0	=	0
Standardstufe	2	x	0,74	=	1,48
Standardstufe	3	x	0,26	=	0,78
Standardstufe	4	x	0	=	0
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im Mittel				=	2,3

**Kostenkennwerte**

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010	
Gebäude:					
Gebäudeart:	Einfamilienhaus	Typ:	1.02	Einfamilienhaus	
Baujahr:	1979	GND, Jahre:	70		
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010	
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)	
1	545	0	0	0	
2	605	74	0,74	447,7	
3	695	26	0,26	180,7	
4	840	0	0	0	
5	1050	0	0	0	
Herstellungskosten:		100	1	628,4	

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010	
Gebäude:					
Gebäudeart:	Garage	Typ:	14.1	Garage	
Baujahr:	1978	GND, Jahre:	60		
Standardstufe	modifizierter NHK2010	relativer	Faktor	relativer NHK2010	
	Grundwert (€/m² BGF)	Gebäudeanteil		Anteil (€/m² BGF)	
3	245	0	0,00	0	
4	485	100	1,00	485	
5	780	0	0,00	0	
Herstellungskosten:				485,0	

Anmerkung zu den Herstellungskosten: Die Kosten wurden auf Grundlage der NHK eingesetzt, um die Modellkonformität im Rahmen der ImmoWertV 2021 und der NHK 2010 einzuhalten.

**9.2 Sachwertermittlung**

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Gebäude		Einfamilienhaus	Garage
Geschosse		KG,EG	EG
Nutzungsart		Wohnen	Kfz-Stellplatz
Baujahr - Ursprung		1979	1978
Mod. Baujahr, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6		1981	1980
Alter	Jahre	46	47
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen		44	45
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer /RND vergleiche 5.2		26	15
NHK 2010 - Typ :		1.02	14.1
Entspricht Gebäudetyp:		Einfamilienhaus	Garage
Standardstufe		2,3	4.0
BGF / m²		439,58	31,57
Kostenkennwert €/m²	Faktor:	628,4	485
Regionalfaktor	1,0	628,4	485
Baupreisindex	2010 = 100 /  2025 =	1,886	1,886
Summe:		520.975,02	28.877,39
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	26/70	15/60
Abschreibung linear, Angabe in %		37	25
entspricht	Faktor :	0,37	0,25
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		195.221,76	7.219,35
Zuzüglich besonderer Bauteile	siehe 6. Baubes.	0	0
Summe		195.221,76	7.219,35
Vorläufiger Gebäudesachwert		195.221,76	7.219,35

### 9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:		Grundbuch	Volkmarsdorf
		Blatt	319
Nutzung: Wohnbauland		Laufende Nummer	2
		Flurstück	44/41
Größe, m <sup>2</sup> :		846	
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	44/41	54.990
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	7.500
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus		195.222
3.2	Garage		7.219
Zwischensumme Gebäude			202.441
Vorläufiger Sachwert 1 - 3			264.931
Marktanpassungsfaktor :		0,8417	
(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :			
Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung			222.985
4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 10,2):		
	Zuschlag Teilausbau Keller: Böden Fliesen, Wände, Decken		
	Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst psch.		5.000
4.1	Baumängel und Schäden		-1.000
Sachwert mit Marktanpassung :			rd. 226.985

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

### 9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

#### Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

##### Landkreis Helmstedt:

Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor			
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			
Eine Auswertung für Wohnnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss vor.			
. Bodenrichtwert	65		€/m <sup>2</sup>
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	264.931		Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		0,95	
Anpassungsfaktoren gem. Grundstücksmarktdaten:			
. Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	0,99		Einfluss:  (Fertigteil)
. Umrechnungskoeffizient Lage	1,08		
. Umrechnungskoeffizient Restnutzungsdauer:	0,99		
. Umrechnungskoeffizient Standardstufe:	0,93		
. Umrechnungskoeffizient Konstruktion:	0,90		
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen		0,8417	

## 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

**Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge** nach sachverständiger Einschätzung.

### 10.1 Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände  
Bauschäden, erforderliche Reparaturen,

Wertbeeinflussung gesamt  
pauschal gerundet in Euro:

---

#### Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Einfamilienhaus:

- Zwei Zimmer müssen tapeziert werden / Renovierungszustand ohne Beläge
- Ein Deckenpaneel entfernt, Unterkonstruktion sichtbar.

Summe 1.000,-

#### Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 1.000,- Euro.

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

#### **Unterschieden wurden folgende Einflüsse:**

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

#### Anmerkung zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

### 10.2 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baulast, eingetragene Rechte im Grundbuch Abteilung II (Grunddienstbarkeiten: Wegerecht, Leitungsrecht o.ä.), Einrichtungen, o.a. zusätzliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. Soweit vorhanden und erforderlich, werden diese unter 16.2 berücksichtigt. Sonstige Berücksichtigung siehe unter 9.3 u. 14.1.

- **Zuschlag Kellerausbau:** Einige Räume im KG zu Wohnzwecken ausgebaut mit Böden Fliesen, Wänden, Bad etc. pauschal gerundet: 5.000,-

#### Marktgerechte Anpassung, pauschaler Zuschlag gerundet ca.: 5.000,- Euro.

(Die Kostenangaben erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a. angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

## 11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

Auf Grundlage der Modellbeschreibung Sachwertfaktoren, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss in den Grundstücksmarktdaten  
Größenordnungen: von 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 20.000 € (aufwendig/umfangreich)

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Betonverbundsteinpflaster, Wachbetonplatten o.ä.
- Terrasse vorhanden, ohne Überdachung.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Rasen-, Busch- und Baumbepflanzung, leicht verwildert.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor angepasst.

### **Ifd. Nr. 2, Hof- und Gebäudefläche Gänsekamp, Flur 4, Flurstück 44/41**

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage.

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache Anlage. **Pauschal rd.: 7.500 Euro.**

Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter

**Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.**

Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

## 12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)

### 12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025 = **mittlere Lage) 65,- €/m<sup>2</sup> für W**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	WA
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	
Bebauungsplan:		vorhanden
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:		WA
<u>Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:</u>		
Wertermittlungsstichtag	=	25.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-		
rechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	mittel
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	mittel
Grundstücksfläche	=	846 m <sup>2</sup>

### 12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.

In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der

Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen.  
 Größe: in etwa Mittelwert.

Einschätzung: Anpassung nicht erforderlich, Sonst siehe unter 12.3 und 14.1.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung so weit vorliegt.)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

### 12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland				
Grundbuch:	Volkmarisdorf	Blatt:	319		
Lfd. Nummer	2	Gemarkung:	Volkmarisdorf		
Flur	4	Flurstück	44/41		
Nutzung	wohnen	Größe	846	m <sup>2</sup>	
B-Plan	nicht vorhanden	Bebauung	Wohnhaus, Garage		
<b>Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand</b>					
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :			65 W	EUR/m <sup>2</sup>	
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert:		=	65	EUR/m <sup>2</sup>	
Angrenzend an Bodenrichtwert :		=			
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung		=	65	EUR/m <sup>2</sup>	
<b>2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts</b>					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erlaut.	
Stichtag	01.01.2025	25.06.2025	x	1,00	B01
<b>Bewertungsgrundstück</b>					
<b>3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m <sup>2</sup> )		mittel	x	1,00	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschosse		1	x	1,00	
Bauweise	mittel	mittel	x	1,00	
Nutzung:	W	W	x	1,00	B04
Anpassungsfaktor gesamt:			x	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	65,00	EUR/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00	EUR
<b>Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	65,00	EUR/m <sup>2</sup>
<b>4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				65,00	EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche :			=	846	m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert :</b>				<b>54.990</b>	<b>EUR</b>

### 13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt.  
 Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

## 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

### 14.1 Vergleichswertberechnung

Besichtigung:	<b>Innen und Aussen</b>		
Bebauung	<b>Einfamilienhaus mit Garage</b>		
Lage:	<b>Volkmarsdorf</b>		
Kellergeschoss	voll unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca.	1981
Baujahr : Ursprung	1979	Modernisg.-Punkte ca.:	3
Restnutzungsdauer (RND):	26 Jahre	Alter in Jahren:	46
Wohnfläche, m <sup>2</sup> :	133,88	bei GND, Jahre:	70
Bodenrichtwert, €/m <sup>2</sup> :	65 W	Standardstufe	2,3
Grundstücksgröße, m <sup>2</sup> :	846	Garage	1

<b>Grundstücksmarktdaten 2025</b>	Landkreis Helmstedt	
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser	
Vorläufiger Mittelwert €/m <sup>2</sup> rd. :	1.560	
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)		Faktor
Grundstückslage : BRW allgem.	65 €/m <sup>2</sup>	Gemeinde Velpke
Lageklasse	Umrechnungskoeffizient Grundstücksmarktdaten:	1,08
Grundstück :	Fläche, m <sup>2</sup> = 846 Mittelwert = 800	
Besonderheiten	keine bekannt.	1,00
Gebäude :	Konstruktion: Fertighaus	0,90
Grundriss	Baujahrestypische Grundrissgestaltung	Anpassung fiktiv rd.: 1,00
Standardstufe	2,3 unter Mittelwert von : 2,5	Umrechnungskoeffizient Grundstücksmarktdaten: 0,94
Baujahr	Bereits berücksichtigt.	
Modernisierungsgrad.	Modernisg.-Punkte ca.: 3	siehe Baujahr 1,00
Schäden, Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wohnfläche, m <sup>2</sup> :	133,88 unter Mittelwert von : 140	
Garage	1 Garage	Korrekturfaktor 1,00
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:	0,9505
<b>Vorläufiger Vergleichswert €/m<sup>2</sup>:</b>		
1.560	x 0,9505	= 1.483 €/m <sup>2</sup>
1.483	x 133,88	= 198.516 Euro
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt) hier bereits berücksichtigt.		
<u>Abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)</u>		
Zuschlag Teilausbau Keller:	Böden Fliesen, Wände, Decken	
Wertbeeinflussung alterswertgemindert u. marktangepasst psch	5.000	Euro
Baumängel und Schäden	-1.000	Euro
<b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>	<b>202.516</b>	<b>Euro</b>

### 14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.  
 In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

### 14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

<b>Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten</b>		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1		
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<u>Bewertungsobjekt</u>	
Einfamilienhaus mit Garage	Stichtag:	25.06.25
BRW: W	65	€/m <sup>2</sup>
Mod. Baujahr:	1981	
Wohnfläche:	134	m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	846	m <sup>2</sup>
Standardstufe:	2,3	
Garage:	1	
Grad der Unterkellerung:	100	%
Lageklassenfaktor:	3	

<b>Median- bzw. Mittelwerte Grundstücksmarktdaten</b>		
Ein- und Zweifamilienhäuser	Mittlere Werte	
BRW:	80	€/m <sup>2</sup>
Mod. Baujahr:	1980	
Wohnfläche:	140	m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	800	m <sup>2</sup>
Standardstufe:	2,5	
Garage:	1	
Grad der Unterkellerung:	100	%
Lageklassenfaktor:	2	

### 15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

### 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

#### 16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Gemäß Mitteilung des Amtsgerichts Helmstedt, sind in Abteilung II des Grundbuches keine Eintragungen vorhanden.

Einschätzung des Sachverständigen:

Eine Eintragung liegt nicht vor.

Eine zusätzliche Anpassung zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich.

#### 16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück:

BVZ Laufende Nr. 2, Gemarkung Volkmarsdorf, Flur 4, Flurstück 44/41

Auskunft Bauamt Landkreis Helmstedt:

„Im Baulastenverzeichnis von Volkmarsdorf zu Gunsten bzw. zu Lasten des o. g. Flurstücks **keine** Baulast eingetragen“

Einschätzung des Sachverständigen:

Eine Eintragung liegt nicht vor.

Eine zusätzliche Anpassung zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich.

## 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Der zu bewertende Grundbesitz Grundbuch von Volkmarsdorf Blatt 319, Gänsekamp 16 besteht aus dem Flurstück 44/41, Flur 4, Gemarkung Volkmarsdorf und ist mit einem Einfamilienhaus als Fertighaus System und einer Garage bebaut.

Das Grundstück befindet sich in südlicher Lage des Ortsteils Volkmarsdorf in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung im Umgebungsbereich, in zentrumsferner Lage.

Das Gebäude und der Grundstücksaußenbereich wurden im Rahmen der Möglichkeiten der Ortsbesichtigung überwiegend besichtigt.

Augenscheinlich befindet sich das Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand. Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Modernisierungsbedarf in Teilbereichen, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a. Hinweis zu evtl. Schadstoffbelastungen

Fertighäuser gebaut bis Anfang der 1980-er Jahre können Schadstoffbelastungen aufweisen. Diese können Formaldehyd aus Spanplatten, giftige Holzschutzmittel wie PCP, Asbest in Baustoffen (z.B. Bitumenkleber, Plattenverkleidungen u.a.) und künstliche Mineralfasern sein.

Detaillierte Untersuchungen, Gutachten o.a. Hinweise liegen nicht vor und sind grundsätzlich nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens.

Somit können hier keine weiteren abschließenden Angaben dazu gemacht werden. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Umstand allgemein bekannt ist und in allgemeinen Anpassungen (Standardstufe, Ausstattung, Marktanpassung u.a.) enthalten ist.

Um exakte Aussagen über Inhaltsstoffe der einzelnen Bauteile, Luftqualität u.ä. treffen zu können, wäre es grundsätzlich erforderlich Bauteilöffnungen und Prüfungen im Rahmen eines speziellen Schadengutachtens erstellen zu lassen. Eine detaillierte Bauteilprüfung ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Einfamilienhauses baujahrtypisch mittel, in Teilbereichen einfacher eingeordnet.

Mit ca. 133,88 m<sup>2</sup> liegt die Wohnfläche gemäß Auswertung der Grundstücksmarktdaten leicht unter dem allgemeinen Mittelwert für vergleichbare Nutzungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Die ausgebauten Flächen im Kellergeschoss besitzen nur geringe lichte Raumhöhen: ca. 2,15 m (Bad und Wohnraum), ohne ausreichendes Tageslicht u. Belüftung. Somit erfolgt keine Anrechnung auf die Wohnfläche, da nicht umfassend entsprechend den Anforderungen für Aufenthaltsräume, gemäß dem geltendem Baurecht/NBauO.

Das Wohngebäude weist leichten Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf auf. Die Grundstücksfläche ist nutzungstypisch nahezu rechteckig geschnitten.

Die Außenanlage mit kleinerer südwestlicher Gartenfläche, ist leicht verwildert und gemäß dem Gebäudetyp gut nutzbar.

Eine direkte Grundstückszufahrt vom öffentlichen Straßenbereich ist vorhanden.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße leicht überdurchschnittlich einzuordnen mit einer Flächengröße von 846 m<sup>2</sup>.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage im Landkreis Helmstedt als in etwa einfachere bis mittlere Wohnlage im ländlichen Bereich des Landkreises eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den niedrigeren Bodenrichtwert mit 65,- €/m<sup>2</sup> bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird nur unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte, die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Vergleichswert = 202.516 Euro  
Sachwert mit Marktanpassung = 226.985 Euro  
**Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswert**  
(gerundet) = **203.000 Euro**

**Verkehrswert (Marktwert)** für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	<b>Volkmarsdorf 319</b>
Bestandsverzeichnis Laufende Nummer	2
Gemarkung	Volkmarsdorf
Flur	4
Flurstück	44/41
Hof- und Gebäudefläche Größe	Gänsekamp 846 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum  
Wertermittlungsstichtag gesamt eingeschätzt mit rd. **203.000 Euro** (unbelastet).

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen  
Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem  
aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Goslar, den 15.10.2025

Sachverständiger

Michael Kämpfert  
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

18. Stadtkarte ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))

Mikrolage – Gänsekamp 16

Makrolage – Volkmarsdorf

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



## 19. Liegenschaftskarte

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung, ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.

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



## 20. Bestandspläne

### Bewertungsgrundlagen

#### Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

#### Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

#### Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

#### Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.

**Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.**

#### Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigefügten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

### Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

**Es lagen Zeichnungen in der Bauakte vor.**

Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen.

Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

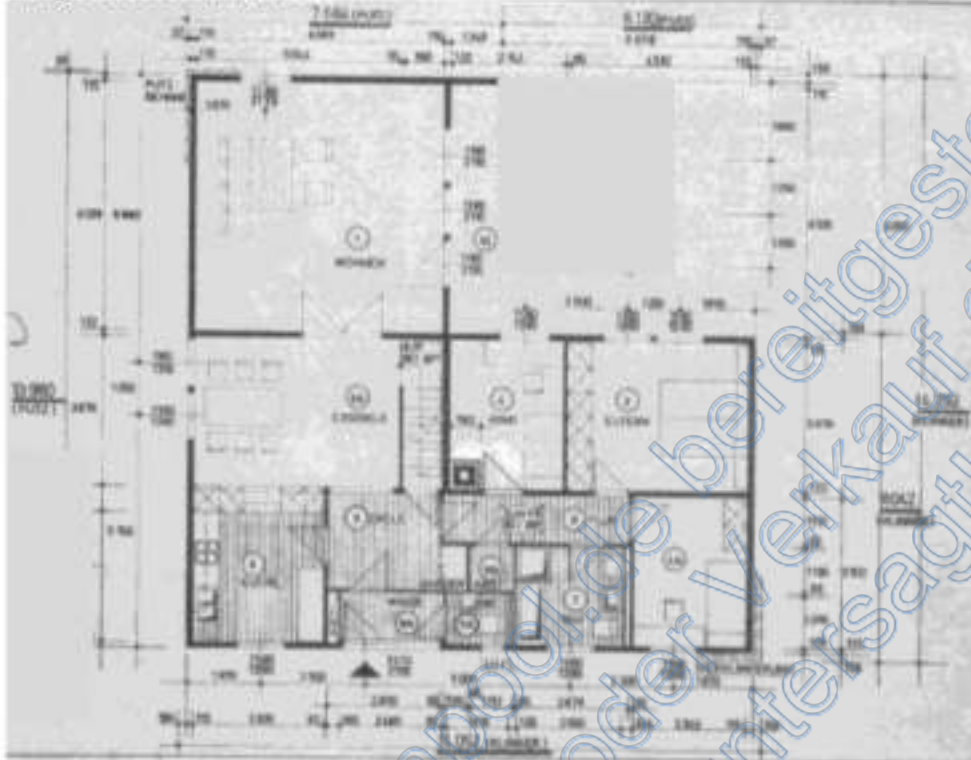
Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

## Pläne aus der Bauakte

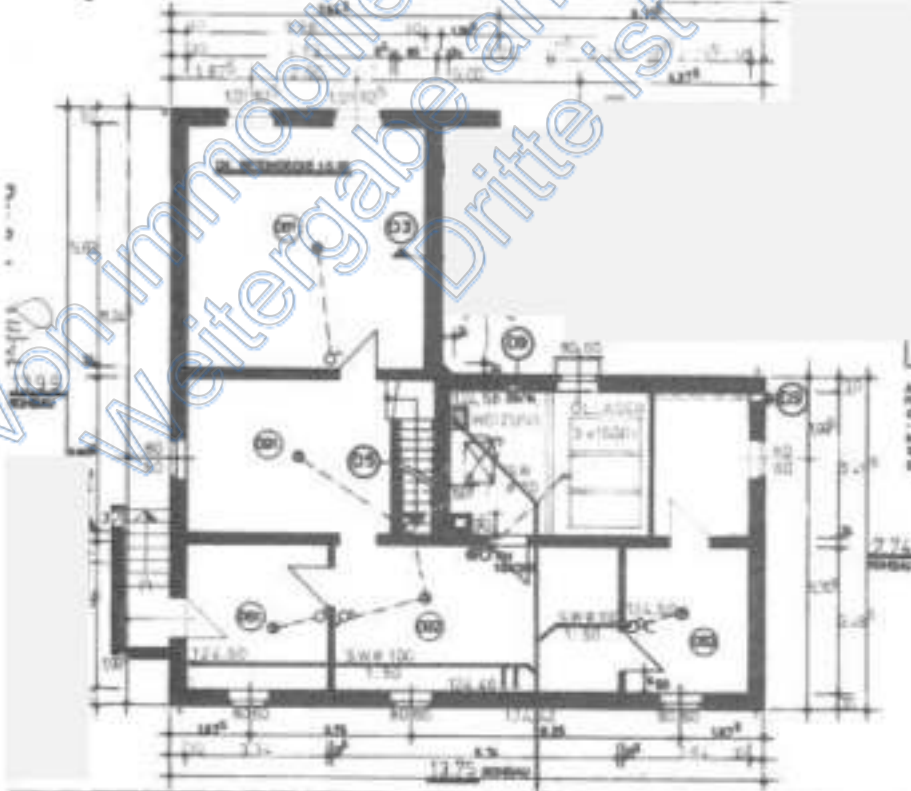
(Vorliegende Pläne werden nachfolgend angefügt. Der Bestand kann abweichen)

### Einfamilienhaus

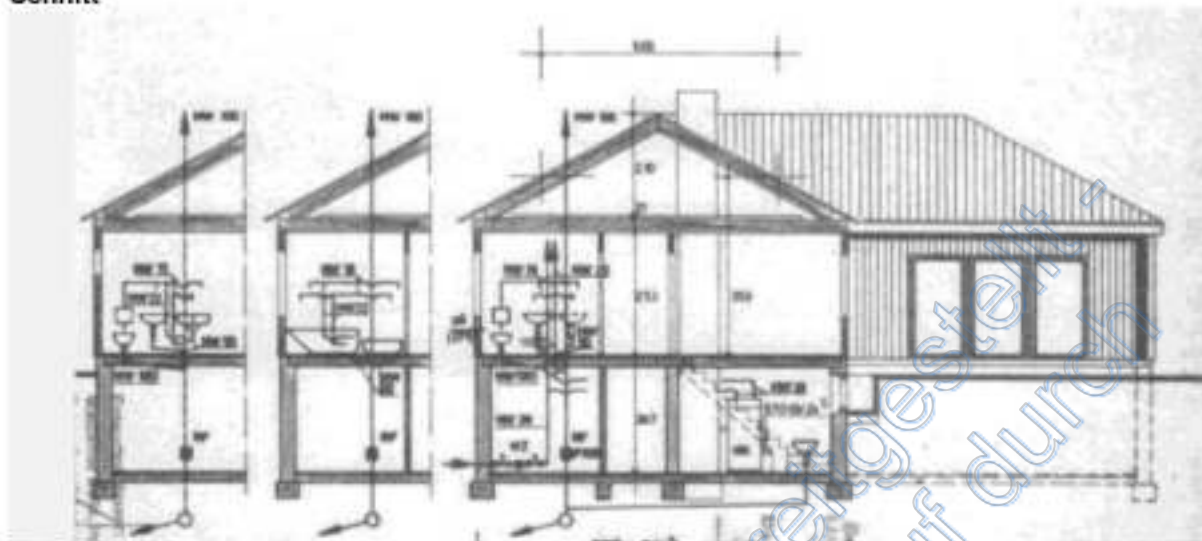
#### Erdgeschoss Grundriss



#### Kellergeschoss Grundriss



### Schnitt



### Nordost Ansicht



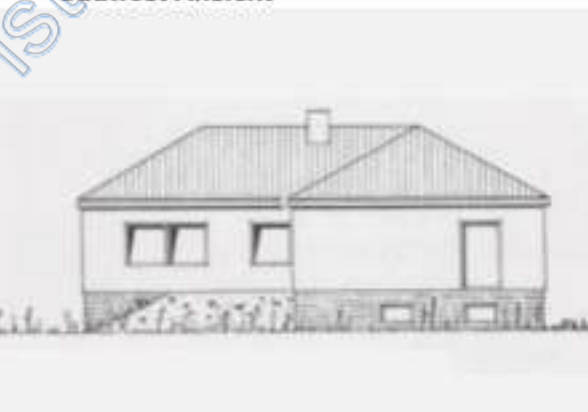
### Nordwest Ansicht



### Südost Ansicht

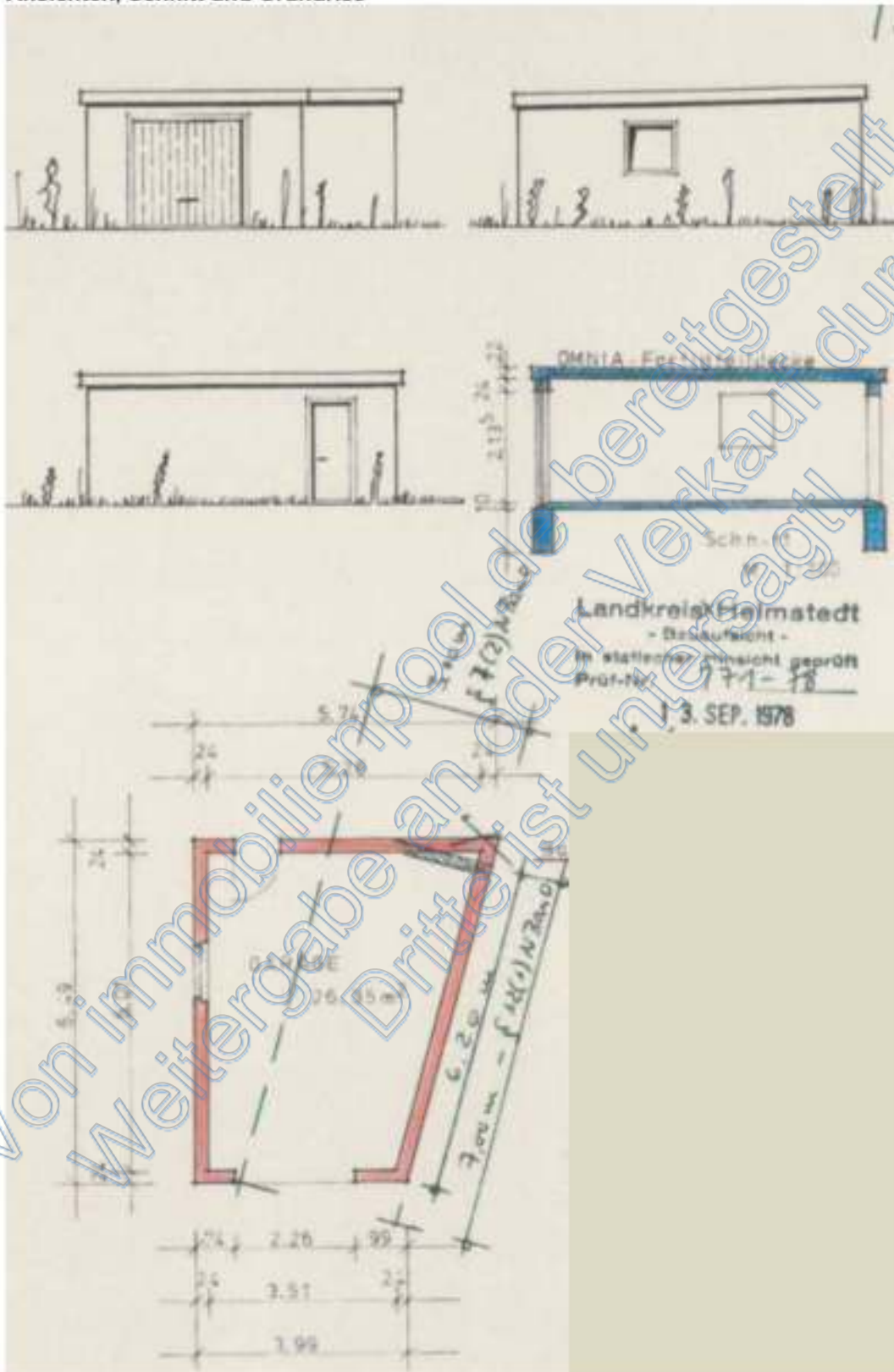


### Südwest Ansicht



## Garage

### Ansichten, Schnitt und Grundriss



### 21. Sonstige Anlagen

Es werden keine weiteren Anlagen angefügt

## 22. Fotodokumentation

Innenaufnahmen: Wurden nicht zur Veröffentlichung freigegeben.

Laufende Nummer 2, Flurstück 44/41 – bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage



Blick von der Straße auf das Wohngebäude



Ansicht auf die Garage



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







