

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Amtsgericht Haldensleben
Abteilung Zwangsversteigerungen
Postfach 100151

39331 Haldensleben

Geschäftszeichen: 9 K 58/25

Von der Sprengnetter Akademie geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (GIS)

Zertifizierte Immobiliengutachterin auf der Grundlage der ISO/IEC 17024 - HypZert (S) -

Wuster Straße 94
14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: 0 33 81/ 22 70 62 Fax: 0 33 81/ 22 70 63
E-Mail: info@immobilienbewertung-stahn.de

Datum: 07.05.2026

Az: GA 022/2026 – Sta

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in
39517 Dolle, Braune-Hirsch-Str. 6b



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
zum Stichtag 27.04.2026 ermittelt mit rd.

89.000,00 €

Internetausfertigung

Dieses Gutachten wurde für die Internetversion gekürzt, die Fotos wurden komprimiert.

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
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Hinweise – allgemeine Marktinformationen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
2.9	Folgenutzung	10
3	Beschreibung der Gebäude	11
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2	Gebäude Doppelhaushälfte	11
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	17
4.5	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
6	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte
Objektadresse:	39517 Dolle, Braune-Hirsch-Str. 6b
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dolle, Blatt 632, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dolle Flur 1, Flurstück 173/2 (381 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Haldensleben Postfach 100151 39331 Haldensleben Auftrag vom 16.02.2026
Eigentümer:	Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt, aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Namensnennung.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 27.04.2026 durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	27.04.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	27.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Zur Ortsbesichtigung waren die Eigentümerin und die Sachverständige zugegen.
Umfang der Besichtigung	Das Objekt wurde von außen und innen besichtigt. Nicht alle Räume waren zugänglich.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen Folgendes zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 18.11.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und Auskunft zum Bodenrichtwert;

- von der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, zum Denkmalschutz sowie Auskunft aus der Bauakte
- vom Amt für Umweltschutz schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- von der Gemeinde schriftliche Auskunft zum Bauplanungsrecht und Erschließungssituation;
- Straßenkarte und Stadtplan von OpenStreetMap

Des Weiteren wurden folgende Informationen und Unterlagen verwendet:

- aktuelle Grundstücksmarktinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt
- eigene Recherchen zum Grundstücksmarkt Sachsen-Anhalt (Mieten, Vergleichspreise)
- IVD-Immobilienpreisspiegel Sachsen/Sachsen-Anhalt
- on-geo- Vergleichsdatenbank

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten Zwangsversteigerung

Im Gutachten sind die versteigerungsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt worden. In Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung von Belastungen des Bewertungsobjektes auf die Verkehrswertermittlung **keine** Anwendung. Daher sind Grundstücksbelastungen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es wird deshalb der lastenfreie Verkehrswert ausgewiesen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

a) ob Mieter oder Pächter vorhanden sind

Es sind **keine** Mieter oder Pächter vorhanden.

b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)

Beim Ortstermin wurde **kein** Gewerbebetrieb festgestellt.

c) ob Zubehör vorhanden ist, das von der Sachverständigen nicht mit geschätzt wurde (Art und Umfang)

Auf dem Grundstück stand ein abgemeldeter PKW Kleinwagen Fiat Panda, der Recherche nach der zweiten Generation. Der Wagen ist geschätzt 15 bis 20 Jahre alt.

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde in den zugänglichen Bereichen der Gebäude nicht festgestellt. Das Gebäude war teilweise stark vermüllt und nicht einsehbar. Deshalb kann Hausschwamm nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

e) ob baubehördliche Beschränkungen bestehen

Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

f) ob evtl. Überbauten bestehen

Überbauten wurden nicht festgestellt.

g) ob noch eine Gebäudeversicherung vorhanden ist

Eine Gebäudeversicherung ist laut Auskunft der Eigentümerin vorhanden.

h) ob ein Energieausweis vorliegt

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

i) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. (vgl. Anlage 5)

j) bei **Erbbaurechten** ist der Wert der **Erbbauzinsreallast** anzugeben
Es handelt sich nicht um ein Erbbaurecht.

1.5 Hinweise – allgemeine Marktinformationen

Der Immobilienmarkt zeigte seit dem Jahr 2023 überwiegend zurückhaltende Nachfrage und sinkende oder stagnierende Preise. Ursächlich für die Entwicklung sind vor allem die Inflation und das veränderte Zinsumfeld. Immobilienfinanzierungen wurden teurer gegenüber den Vorjahren. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Es wurde der Preis geschätzt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung der im Rahmen der Immobilienbewertung festgestellten wertbeeinflussenden Eigenschaften des Besichtigungsobjektes zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für Jedermann). Dabei wurde vorausgesetzt, dass den Parteien ein durchschnittlicher (d.h., wie in Vergleichskauffällen benötigter) Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bewertung basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und Vergleichswerten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:

Sachsen-Anhalt

Landkreis:

Der Landkreis Börde liegt im Westen Sachsen-Anhalts und grenzt im Norden an den Altmarkkreis Salzwedel und den Landkreis Stendal, im Osten an Magdeburg und den Landkreis Jerichower Land, im Süden an den Salzlandkreis und den Landkreis Harz, im Westen an die niedersächsischen Landkreise Helmstedt und Gifhorn.

Der Landkreis Börde ist am 1. Juli 2007 entstanden. Der Landtag von Sachsen-Anhalt hatte per Gesetz beschlossen, dass die Altkreise Bördekreis und Ohrekreis fusionieren.

Der Landkreis Börde hat sich nachhaltig als Wirtschaftsstandort etabliert. Unternehmen finden hier eine solide Basis für ihr unternehmerisches Handeln vor. Die Städte und Gemeinden haben Gewerbe- und Industriegebiete erschlossen, die bereits gut ausgelastet sind. Viele kleine und mittelständische Handwerks-, Dienstleistungs-, Handels- und Industriebetriebe sind Arbeitgeber für die Menschen der Region.

Die Bundesautobahnen A2 und A14, der Mittellandkanal, ein gut ausgebautes Bahnstreckennetz sowie die Nähe zu den Flughäfen Berlin, Hannover und Leipzig bilden eine vielseitige Infrastruktur. Die kurzen Wege zu den Technologiezentren Braunschweig und Magdeburg, mit wissenschaftlichen Einrichtungen und Schnittstellen zu den großen Automobilherstellern, reflektieren auf den Wirtschaftsstandort.

Wirtschaftszweige mit überregionaler Bedeutung finden sich im gesamten Kreisgebiet. Gehaltvolle Elemente enthält im Landkreis Börde nicht nur der Boden, der zu den besten in Deutschland zählt und das Ernährungsgewerbe zur umsatzstärksten Branche im Land Sachsen-Anhalt macht, sondern durch seine natürlichen Vorkommen auch die Glas-, Keramik- und Baustoffindustrie begünstigt.

Die soziale Infrastruktur mit wertvollen Bildungsmöglichkeiten, modernen Sport- und Freizeitangeboten und vielseitiger Kultur mit Geschichte und reizvollen Naturerlebnissen spielt ebenfalls eine bedeutsame Rolle. (Quelle: Homepage des Landkreises)

Im Landkreis Börde mit einer Fläche von 2.367,15 km² leben ca. 168.000 Einwohner (31.12.2024). Die Kreisstadt des Landkreises ist Haldensleben.

- Arbeitslosenquote LK: 5,8 % (04/ 2026, Quelle: BfA)
- Beschäftigung: Der Landkreis Börde ist geprägt durch Landwirtschaft, verarbeitendes Gewerbe und Logistik

Quelle: www.lkjL.de, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Ort und Einwohnerzahl:

Die Ortschaft Dolle und befindet sich ca. 35 km nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg bzw. rd. 60 km südwestlich von Stendal.

Dolle ist seit dem 1. Januar 2010 ein Ortsteil der Gemeinde Burgstall. Die Gemeinde Burgstall beherbergt rd. 1.480 Einwohner (Stand: 31.12.2024) auf einer Fläche von 116,45 km² und ist Mitgliedsgemeinde der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit Sitz in der Gemeinde Rogätz. Die Gemeinde ist Teil der walddreichen Colbitz-Letzlinger Heide am östlichen Rand dieser Naturlandschaft.

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen aus. Dolle liegt am östlichen Rand der walddreichen Colbitz-Letzlinger Heide zwischen den Naturschutzgebieten Mahlpfuhler Fenn und Lindenwald.

Die Versorgungsinfrastruktur in Dolle ist als dörflich-ländlich zu charakterisieren. Für den periodischen Bedarf stehen in der näheren Umgebung kleinere Versorgungseinrichtungen zur Verfügung. Die erweiterte Grundversorgung sowie der aperiodische Bedarf können in den umliegenden Zentren Haldensleben (ca. 20 km), Wolmirstedt (ca. 15 km) oder in der Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 35 km) gedeckt werden. Bedingt durch die Lage am Rand der Colbitz-Letzlinger Heide existieren sehr gute Naherholungsmöglichkeiten im direkten Umfeld der Immobilie. Die walddreiche Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Wanderungen, Radtouren und Naturerlebnisse.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist als gut zu bewerten, wie in ländlichen Wohnlagen üblich.

Für die vorliegende Wohnnutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut für naturverbundenes, ruhiges Wohnen im ländlichen Raum beurteilt, wobei die periphere Lage mit eingeschränkter Versorgungsinfrastruktur zu berücksichtigen ist.

Dolle ist über die Bundesstraße 189 (B 189) an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die B 189 verbindet Magdeburg über Wolmirstedt mit Stendal und weiteren Städten in der Altmark. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A14 liegt rd. 3-5 km südwestlich bei der Anschlussstelle Dolle/Tangerhütte.

Die A14 (Altmark-Autobahn) verbindet die Region mit Magdeburg im Süden und führt weiter in Richtung Norden nach Schwerin. Der Autobahnabschnitt zwischen Colbitz und Tangerhütte (bei Dolle) wurde 2018 für den Verkehr freigegeben und verbessert die Anbindung der Region erheblich.

Eine Bushaltestelle befindet sich in Dolle und bietet über die hier verkehrenden Buslinien (u.a. Linie 624) Verbindungen nach Colbitz, Wolmirstedt und weitere Orte in der Region. Die Buslinie 611 verbindet Colbitz stündlich mit Wolmirstedt, von wo aus Anschlussverbindungen bestehen.

Eine Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof Wolmirstedt (ca. 15 km) mit Regionalbahnanbindung.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 60 km zum Hauptbahnhof Magdeburg mit IC(E)-Anschluss bzw. rd. 110 km zum internationalen Verkehrsflughafen Leipzig/Halle.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine durchschnittliche bis gute Verkehrsinfrastruktur für den ländlichen Raum vor, wobei der Individualverkehr dominiert und die ÖPNV-Anbindung eingeschränkt ist.

Immissionen:

Am Bewertungsstichtag wurden keine Immissionen festgestellt.

Wohnlage:

Die Mikrolage ist als einfache, ländliche Wohnlage zu bewerten.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 14 m

mittlere Tiefe:
ca. 28 m

Topografie:

eben

Bemerkungen:

Das Grundstück besitzt einen regelmäßigen Zuschnitt. (vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 3).

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

ausgebaut, Gehweg nicht vorhanden, Beleuchtung vorhanden, Parkstreifen nicht angelegt

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Glasfaser, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Eine Grenzbebauung ist durch die benachbarte Doppelhaushälfte an der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Dies ist bebauungstypisch und in den Bewertungsparametern berücksichtigt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.03.2026 durch den Landkreis Börde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt der Grundbuchauszug vom 18.11.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dolle, Blatt 632, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Dolle Flur 1 Flurstücke 489/173 und 490/173
- lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk

Die Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe.

Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Die Wertermittlung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt geworden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis gemäß Schreiben des Landkreises Börde vom 02.03.2026 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. (vgl. Anlage 5, Auskünfte)

Denkmalschutz:

Es handelt sich nicht um ein Kulturdenkmal nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 27.02.2026 (vgl. Anlage 5, Auskünfte).

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück innerhalb des als Gemischte Baufläche gemäß §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellten Gebietes.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Satzungen:

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden nicht geprüft.

Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Die zu bewertende Fläche entspricht baureifem Land. Die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Beitragsrechtlicher Zustand:

Es liegt eine Auskunft der Verbandsgemeinde Elbe-Heide vom 25.02.2026 vor. Es fallen keine Erschließungskosten nach § 127 BauGB bzw. Abgaben nach § 6 KAG LSA an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung. Es handelt sich um ein DDR-Typenhaus „E 5 S“. Das Grundstück wird am Bewertungsstichtag eigengenutzt.

Eine Wohnflächenberechnung oder geeignete Pläne von einem autorisierten Verfasser liegen nicht vor. Bei einem für die Objektart angemessenen Ausbauverhältnis ist eine Wohnfläche von insgesamt ca. 110 m² realisierbar.

An das Wohnhaus wurde eine Kellergarage angebaut. Die Garage wird von der linken Giebelseite (Westseite) erschlossen. Diese kann aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts mit einem PKW nicht befahren werden.

2.9 Folgenutzung

Das Bewertungsobjekt ist zweifelsfrei zur Eigennutzung (Einfamilienhaus) geeignet und wird von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung nachgefragt. Für das Bewertungsgrundstück wird in dieser Wertermittlung die private Wohnnutzung als nachhaltige Folgenutzung unterstellt.

3 Beschreibung der Gebäude

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen 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.

3.2 Gebäude Doppelhaushälfte

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus, einseitig angebaut, ein Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss voll unterkellert
Baujahr:	ca. 1980
Modernisierungen:	ca. 1994 (geschätzt) erfolgten Modernisierungen: Dach, Fenster, Bad, WC, Installationsleitungen, Heizung, Innenausbau
Außenansicht:	Putzfassade, gestrichen Sockel, Putz

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Heizraum, Keller mit Hausanschlüssen, Hobby, Vorratskeller
Erdgeschoss:	Veranda, Diele, Gäste-WC, Küche, großes Wohnzimmer und Treppenhaus
Dachgeschoss:	Flur, Wannenbad, drei Zimmer

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Fertigteildecken

Treppen	offene Mittelholmtreppe von KG bis DG Die Treppe vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss wurde verkleidet. Die Trittfläche ist sehr schmal. Die Originaltreppe ist laut Eigentümerin noch unter dem Belag vorhanden. Massive Hauseingangstreppe aus Stahlbeton mit Terrazzo belegt
Dach:	Satteldach ohne Aufbauten
Dacheindeckung:	Dachziegel Regenrinne und Fallrohre aus Zink
Dachdämmung:	Annahme baujahrestypische Dämmung 1994, oberste Geschossdecke nicht gedämmt.

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl) sowie ein Kamin im Wohnzimmer. Die Ölheizungsanlage ist vermutlich von ca. 1994 und nicht in Betrieb aufgrund fehlender Brennstoffe. Der Heizungskeller war nicht begehbar.
Warmwasserversorgung:	dezentral (Boiler)

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, PVC, einfach und verschlissen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen, Vertäfelungen, Styroporplatten
Fenster:	Isolierglasfenster mit Jalousien ca. 1994
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren unterschiedlicher Ausführung, überwiegend aus der Bauzeit, Wohnzimmertür modernisiert mit Glasausschnitt und mit Umfassungszarge
sanitäre Installation:	EG: Gäste-WC OG: Wannenbad

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Terrasse auf Kelleranbau, Kamin
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	individuell, baujahrestypisch

Bauschäden und Baumängel:	Bauschäden/Baumängel wurden nicht festgestellt.
Energetische Qualität, Energieausweis:	Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes und gibt Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften. Die Umsetzung dieser Vorschläge ist nicht verpflichtend. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein noch unterdurchschnittlicher Energieverbrauch zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Wohnhaus wurde ca. 1980 errichtet. Die Doppelhaushälfte wurde ca. 1994 umfassend modernisiert. Die Modernisierungen liegen jedoch bereits rd. 30 Jahre zurück. Die Ausstattung wird mit einfach bis durchschnittlich beurteilt. Die Innenausstattung war abgewohnt, stark verschmutzt und teilweise stark beschädigt (Fußboden in der Diele). Die Zimmer waren stark vermüllt und teilweise zugestellt (Heizungskeller) und aus diesem Grund nicht begehbar. Die Beschreibung der Heizungsanlage beruht auf die Aussagen der Eigentümerin. Es besteht allgemeiner Renovierungs- und Instandhaltungstau.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Das Grundstück ist im hinteren Grundstücksteil eingefriedet. Es befindet sich eine überdachte Terrasse hinter dem Wohnhaus. Auf dem Grundstück befindet sich ferner ein einfacher Aufstellpool. Der Zustand ist nicht bekannt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 39517 Dolle, Braune-Hirsch-Str. 6b zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dolle	632	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dolle	1	173/2	381 m ²

4.2 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) 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.

Für das vordergründig zur individuellen Nutzung geeignete und nachgefragte Einfamilienhausgrundstück (DHH) wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet und anhand von Vergleichszahlen plausibilisiert.

4.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. § 40 bis 42 ImmoWertV.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des § 40 Absatz 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **20,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	381 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 20,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	27.04.2026	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 20,00 €/m ²			
Fläche (m ²)	keine Angabe	381	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 20,00 €/m²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 20,00 €/m ²	
Fläche	× 381 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 7.620,00 € rd. 7.620,00	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.04.2026 insgesamt **7.620,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht vorhanden.

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E2

Die Differenz zwischen Mischgebiet (Richtwert) und Wohnbaufläche (tatsächlich) führt in der Regel zu einem Korrekturbedarf, dessen Richtung (Zu- oder Abschlag) von der lokalen Marktbewertung abhängt.

Ein Mischgebiet (MI) erlaubt typischerweise sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzung. Dadurch entstehen: mehr Nutzungsmöglichkeiten → oft höhere Flexibilität, aber auch potenzielle Immissionen (Lärm, Verkehr, Gewerbe).

Eine Wohnbaufläche (Allgemeines oder Reines Wohngebiet) ist dagegen stärker auf Wohnen ausgerichtet: in der Regel ruhiger und homogener, meist höhere Wohnqualität, dafür weniger gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert für das Wohnbaugrundstück übernommen, da ein echter Werteeinfluss nicht gesehen wird.

E3

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen abgeleitet. Ein Einfluss der Grundstücksgröße wurde nicht nachgewiesen. Eine Umrechnung aufgrund der Grundstücksgröße ist nicht notwendig.

E4

Die Entwicklungsstufe ist gleich, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Im Hinblick auf die sonstigen Grundstückseigenschaften sind weitere Zu-/Abschläge nicht sachgerecht.

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

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).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden u. U. einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Der Wert dieser Gebäudeteile ist bei Vorhandensein zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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.

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)

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 Wertermittlungstichtag' 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.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Doppelhaushälfte
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	706,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	258,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	182.148,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	352.274,23 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	352.274,23 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre
• prozentual		48,75 %
• Faktor	x	0,5125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	180.540,54 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Kamin, Zeitwert)	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	183.540,54 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		183.540,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.341,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	190.882,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.620,00 €
vorläufiger Sachwert	=	198.502,16 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	138.951,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.000,00 €
Sachwert	=	88.951,51 €
	rd.	89.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Bruttogrundfläche (BGF) Doppelhaushälfte:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit auf Grundlage der Liegenschaftskarte vorgenommen. Der Kelleranbau (Garage) ist in der BGF enthalten.

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses wurde mit rd. 258 m² ermittelt. Die Berechnung befindet sich in der Handakte der Sachverständigen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG
Ausstattungsstandard:	2,5 nach NHK 2010

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		735,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,960

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	705,60 €/m ² BGF
	rd.	706,00 €/m ² BGF

Nebengebäude

Wertrelevante Nebengebäude sind nicht vorhanden.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Baunebenkosten

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

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den Normalherstellungskosten NHK 2010 enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für das Wohngebäude mit dem angenommenen Ausstattungsstandard beträgt modellkonform 80 Jahre.

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 Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Für länger zurückliegende Modernisierungen können Teilpunkte vergeben werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		5,0	2,0

Der überwiegende Teil der Modernisierungsmaßnahmen liegt mehr als 20 Jahre zurück. Aus diesem Grund wurden nur Teilpunkte vergeben. Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1980 = 46 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 46 Jahre =) 34 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt modellkonform nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4 % vom vorläufigen Sachwert, entsprechend dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses. Die Nebenanlagen (massiver Unterstand) sind wertmäßig in den Außenanlagen enthalten.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (183.540,54 €)	7.341,62 €
Summe	7.341,62 €

Sachwertfaktor

In der Wertermittlungspraxis werden die Werte für Einfamilienhäuser in aller Regel nach dem Sachwertverfahren bestimmt. Dieses Verfahren ist aber nur dann zur Verkehrswertermittlung geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (vorläufiger Sachwert) an die Marktlage vorgenommen wird (Ansatz des objektartspezifische Sachwertfaktors k).

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

In Gebieten, in denen keine eigenen Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind, können mit hinreichender Zuverlässigkeit Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten (d.h. mit vergleichbarem Bodenwertniveau) verwendet werden.

Die Untersuchungen für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (einseitig angebaut) wurden in Sachsen-Anhalt differenziert vorgenommen. Die Auswertungen liegen im Geoportal des Landes Sachsen-Anhalt vor.

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage und der objektspezifischen Besonderheiten eine Marktanpassung von -30 % für sachgerecht erachtet. Der Sachwertfaktor k beträgt demnach 0,70.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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) oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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 eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
* Modernisierung Heizungsanlage	-20.000,00 €
* Beräumung und Renovierung	-30.000,00 €
Summe	-50.000,00 €

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mithilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **89.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 39517 Dolle, Braune-Hirsch-Str. 6b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dolle	632	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dolle	1	173/2

wird zum Wertermittlungstichtag 27.04.2026 mit rd.

89.000 €

in Worten: neunundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Plausibilitätskontrolle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt veröffentlicht regelmäßig aktuelle Daten zum Immobilienmarkt (Daten aus der Kaufpreissammlung).

So liegen die durchschnittlichen Wohnflächenpreise (Gebädefaktoren) für einseitig angebaute EFH/ZFH (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) im Landkreis Börde (Dörfer) im Mittel bei 993,00 €/m² (alle Baualtersklassen). Laut Auswertung sind die Wohnflächenpreise in 2024 im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Dies entspricht den allgemeinen Erfahrungen auf dem Immobilienmarkt, insbesondere bei älteren Gebäuden mit schlechterer energetischer Bilanz.

Laut Auskunft der on-geo-Vergleichsdatenbank liegen die Wohnflächenpreise in einem Umkreis von 24,5 km zwischen 748,00 €/m² und 1.068,00 €/m².

Der ermittelte Wert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Beräumung und Renovierung) wurde mit rund 109.000,00 € ermittelt, dies entspricht rd. 981,00 €/m² Wohn-, Nutzfläche.

Der ermittelte Wert ist aufgrund der festgestellten Objekt- und Lageeigenschaften sowie der zeitlichen Entwicklung als objektbezogen plausibel einzustufen.

Im Hinblick auf die Spezifika des Bewertungsobjektes (Lage, Baujahr, Grundstücksgröße, Ausstattung, Zustand) ist der ermittelte Verkehrswert mit den vorgenannten Marktdaten ausreichend gestützt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brandenburg an der Havel, den 07.05.2026

Dipl.-Ing. Bettina Stahn

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

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)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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 – II. BV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

BauO LSA:

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Modernisierung/ Instandsetzung/ Umnutzung/ Sanierung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 23. Auflage
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage.

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.03.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht in der Internetversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (nicht in der Internetversion)
- Anlage 4: Fotos (in der Internetversion keine Innenfotos vom Wohnhaus)
- Anlage 5: Auskünfte (nicht in der Internetversion)

Anlage 4: Fotos
Seite 1 von 9

Straßenansicht



Ansicht von links



Gartenansicht

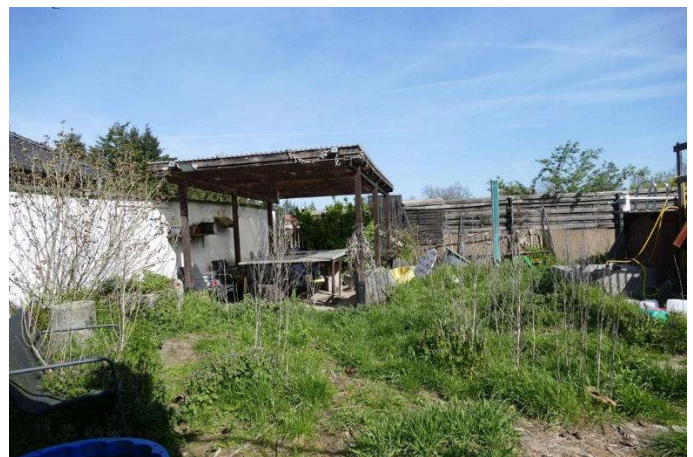


Anlage 4: Fotos
Seite 8 von 9

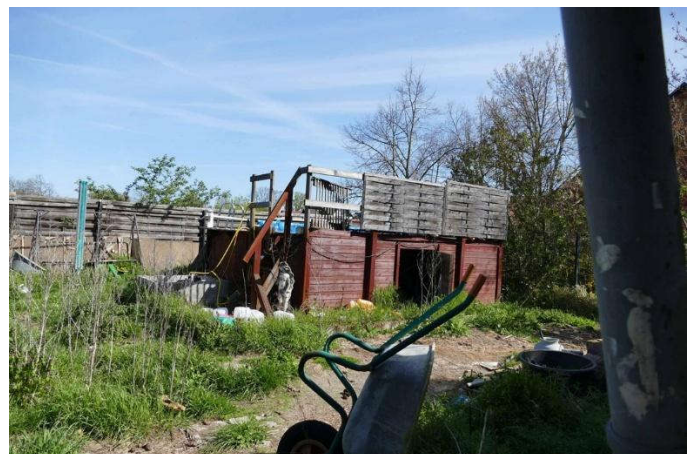
Kelleraußenzugang



Garten
überdachte Terrasse



Aufstellpool



Anlage 4: Fotos
Seite 9 von 9

Braune-Hirsch-Straße in westliche Richtung



Braune-Hirsch-Straße in östliche Richtung

