

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!**

Gutachten
25 08 62 UL

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks Flst. 56/6
Ländlesweg 6 in 89134 Blaustein-Weidach

2-Familienhaus mit Einliegerwohnung im UG
und Flachdachanbau (Rohbau)



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14 89073 Ulm
1 K 37/25

Eigentümer

Prof. Dr. als
Insolvenzverwalter des
Ländlesweg 6 89134 Blaustein

Wertermittlungstichtag

24.10.2025

Verkehrswert

Euro 600.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstückes	Seite	7 - 12
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 12
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	13 - 18
VI	Beschreibung der Wohnungen	Seite	19 - 23
	1. Wohnung EG	Seite	19 - 20
	2. Wohnung DG	Seite	21 - 22
	3. 1-Zi-Appartement UG	Seite	23
V	Wertermittlung	Seite	24 - 31
	1. Bodenwert	Seite	24
	2. Sachwert	Seite	25 - 30
	3. Verkehrswert	Seite	31
VI	Objektfotos	Seite	32 - 56
VII	Planunterlagen	Seite	57 - 88

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Ulm Zeughausgasse 14 89073 Ulm 1 K 37/25
Objekt	2-Familienhaus mit Einliegerwohnung im UG und Flachdachanbau im Rohbau Ländlesweg 6 89134 Blaustein-Weidach
Eigentümer	Prof. Dr. als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Herrn Ländlesweg 6 89134 Blaustein-Weidach
Zwangsverwalter	
Mieter	1-Zimmer-Appartement UG: vermietet an Herrn Wohnung EG: Eigengenutzt. Wohnung DG: Bewohnt von der Mutter und 2 Schwestern des Eigentümers).
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 und 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.

Zweck des Gutachtens Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Objektbesichtigung Am 14.08.2025 vorab von außen.
Am 24.10.2025 im Beisein der Frau und Schwester
des Eigentümers.

Wertermittlungstichtag 24.10.2025.

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

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.

13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ulm
Gemeinde	Blaustein
Grundbuch von	Herrlingen
Grundbuchheft-Nr.	559
Flurstück	BV lfd. Nr. 1 Karte Flur 001 SO 0755 Flst. 56/6 04 a 72 qm Ländlesweg 6 Gebäude- und Freifläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 22.09.2006.
Grundstücksgrößen	04 a 72 m ²
Grundstücksqualität	Bauland
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1 Das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Eigentü- mers ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm (Insolvenzgericht) vom 10.12.2024 (Az.: 2 IN 430/24). Eingetragen (ULM005/579/2024) am 18.12.2024. Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 08.07.2025 (1 L 1/25). Eingetragen (ULM008/1083/2025) am 16.07.2025.

Lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 08.07.2025 (1 K 37/25). Eingetragen (ULM008/1084/2025) am 16.07.2025.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Blaustein sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

**Eintragung im
Altlastenkataster**

Wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Anmerkungen :

Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.

Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1. Lage

Ortsbeschreibung

Die Stadt Blaustein liegt mit ihren knapp 16.500 Einwohnern westlich vor den Toren Ulms und steht an zweiter Stelle der Bevölkerungszahl im Alb-Donau-Kreis. Die direkte Nachbarschaft an die Innovationsregion Ulm und die herrliche Landschaft umgeben von Naturschutzgebieten wie z.B. dem kleinen Lautertal machen die Stadt Blaustein so reizvoll. Blaustein besteht aus den Stadtteilen Arnegg, Herrlingen, Klingenstein und Ehrenstein im Blautal, sowie Bermaringen, Weidach und Wipplingen im Norden und Markbronn und Dietingen im Süden auf der Alb.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich am Ortsrand gelegen im Nordosten von Weidach auf der Alb, einem Ortsteil von Herlingen, welcher wiederum ein Stadtteil von Blaustein ist.

2.2. Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Blaustein ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 28 führt durch die Gemeinde im Blautal.

Die **Autobahn A 8** mit Anschlussstelle Merklingen oder Ulm/West.

Bahnlinie Richtung Ulm und Sigmaringen mit Anschluss in Blaustein. Richtung Stgt/München mit Anschluss in Ulm

Flughafen Stuttgart (ca. 85 km) oder München (ca. 165 km).

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3. Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt

Ulm ca. 5 km entfernt.

Ortskern Blaustein

Ca. 5 km.

Betreuung + Bildung

13 Kindergärten
mit Kinderkrippen für Kleinkinder

6 Grundschulen
1 Förderschule
1 Realschule
Weiterführende Schulen in Ulm oder Blaubeuren

Kulturelle Einrichtungen

Museum Lebenslinien Herrlingen
Kirchen- und Turmmuseum Bermaringen
Schloss Klingenstein
Villa Lindenhof
Steinzeitdorf Ehrenstein
Theaterrei Herrlingen
Lehrpfad
Bücherei

Freizeiteinrichtungen

Freizeitbad „Bad Blau“
Naturschutzgebiet Kleines Lautertal
Nordic Walking
Zahlreiche Vereine
Zahlreiche Wanderwege
Spielplätze

Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf einschließlich Supermärkte sind in Blaustein vorhanden.

In Weidach keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden (Angabe der Beteiligten).

2.4. Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück Flst. 56/6 ist mit einem 2-Familienhaus und einem Flachdachanbau (Rohbau) bebaut.

Umgebende Bebauung

Überwiegend Wohnhäuser, im Südosten Scheune.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände ist nach Augenschein eben mit Geländemodellierungen im Garten (Lichtgraben zur Einliegerwohnung im UG).

Bebauungsplan nach Baugesuch

Baulinienplan vom 14. Mai 1958

GRZ 0,4 GFZ 1,2

Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung).

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

Ruhige Wohnlage am Ortsrand, allerdings im Osten Durchgangsverkehr über eine schmale Landstraße nach Bollingen.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Norden an die öffentliche Straße (Ländlesweg) angeschlossen.

Im Osten führt die Kapellenstraße vorbei, dort befindet sich der Rohbuanbau.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als Durchgangsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Gas,
Kabel nicht bekannt
(Angabe der Beteiligten)

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Zweifamilienhaus und Rohbuanbau

Bauform	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes 1-geschossiges 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung im UG und ausgebautem Satteldach mit Bühne im Spitz. Östlich des Gebäudes wurde ein nicht unterkellertes 2-geschossiger Flachdachanbau angebaut, der sich noch im Rohbau befindet. Dor soll eine Maisonettwohnung mit eigenem Eingang entstehen (nach Baugesuch 2 kleine Einliegerwohnungen).	
Art der Baulichkeit	Massivbauweise.	
Bruttogrundfläche	2-Familienhaus 1963/64	ca. 370 qm.
	Rohbuanbau im Osten 2021	ca. 80 qm.
Baujahre /Baugesuche	1963 Erstellung eines Wohnhauses mit Garage 1974 Terrassenüberdachung auf Garage (wurde beides abgebrochen) 2021 Anbau und Sanierung (Rohbau anstelle der Garage und das Wohnhaus wurde kernsaniert).	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.	
Restnutzungsdauer	65 Jahre angenommene Restnutzungsdauer (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).	

Wohn- und Nutzflächen 2-Familienhaus

Nach eigener und überprüfter Berechnung nach den Unterlagen der Baugesuche liegen folgende ca. Wohn- und Nutzflächen vor: (3 % Putzabzug, ohne Treppenhaus, Balkon DG ½ Anrechnung, ohne Terrasse EG)

Wohnfläche Wohnung UG
(1-Zi-Appartement) ca. 23 m²

Wohnfläche Wohnung EG
(ohne Terrasse) ca. 79 m²

Wohnfläche Wohnung DG
(Balkon ½) ca. 81 m²

Gesamte Wohnfläche 2-FH ca. 183 m²

Nutzfläche Kellerräume UG ca. 57 m²

Nutzfläche Bühne im Dachspitz ca. 20 m²

Gesamte Nutzfläche UG + Spitz ca. 77 m²

**Gesamte Wohn/Nutzfläche
2-Familienhaus ca. 260 m²**

Wohnflächen Rohbauanbau

Nach eigener und überprüfter Berechnung nach den Unterlagen der Baugesuche liegen folgende ca. Wohnflächen vor (nach Fertigstellung):
(3 % Putzabzug, Freisitz + Balkon ½ Anrechnung)

Wohnfläche EG Anbau ca. 26 m²
(Freisitz ½)

Wohnfläche OG Anbau ca. 30 m²
(Balkon ½)

Gesamte Wohnfläche Anbau ca. 56 m²

Derzeitige Nutzung

Als 2-Familienhaus mit 2 Wohnungen und einem kleinen 1-Zimmer-Appartement im UG.

Die zwei geplanten Einliegerwohnungen im Flachdachanbau befinden sich noch im Rohbauzustand. Statt der 2 geplanten Einliegerwohnungen ist der Rohbau nunmehr als 1 Maisonettwohnung ausgelegt mit internem Treppenhaus (Treppenloch im OG vorhanden).

Renovierungen

2 Kellerräume im UG wurde zu einem 1-Zimmer-Appartement umgebaut (ca. 2021).

Neue Dachdeckung und Dämmung des Daches und der Dachgaupen (vermutlich ca. 2021).

Kernsanierung des gesamten Wohnhauses mit neuer Elektroinstallation, neuem Schornstein, Bad und Fußbodenbeläge, Wand- und Deckenputz und neue Zimmertüren.

2022 Einbau flüssiggasbetriebene Fußbodenheizung + Fassadenmodernisierung mit Wärmedämmputz und Anstrich + Balkonanbau im Westen und neue Haustüre und Briefkasten/Klingelanlage und Anbau (Rohbau).

Bauschäden und Sonstiges

Feuchtflecken im Treppenhaus DG..
In einem Keller Wandputzschäden.
Teilweise unfertige Bodenbelagsanschlüsse.
Fußbodenheizung funktioniert teilweise nicht richtig.
Elektromängel.

Fertig zustellende Arbeiten

Rohbau

Komplette Fertigstellung des Rohbaus.
Elektroanschluss Briefkasten/Klingelanlage.
Begonnene Leichttrennwände, Deckenabhängungen und Elektro müssen noch fertiggestellt werden.

Zweifamilienwohnhaus

Sockelputz außen mit Fensterlaibungen.
Balkonbelag.
Terrasse und Gartenanlagen.
Hofanlage vor dem Haus.
Klingelanlage Elektro.
Treppenhaus noch offen zum Anbau.
Verkleidung Dachuntersicht außen fehlt noch.

Baubeschreibung	Außenwände	Massiv verputzt. Anbau: Rohbau aus Hochlochziegeln, unverputzt.
	Innenwände	Massiv verputzt. Anbau: Rohbau, begonnene Metallständerwände (s. a. Fotos).
	Dachkonstruktion	<u>2-Familienhaus:</u> Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit 2 langen Schleppgaupen. <u>Anbau Ost:</u> Flachdach aus Stahlbetondecke.
	Dachdeckung	<u>2-Familienhaus</u> Erneuerte anthrazite Flachziegeldeckung. <u>Anbau</u> Flachdach mit Bitumenabklebung bis über den Mauerrand, insofern dringt von oben keine Feuchte in die Außenwände.
	Geschossdecken	Massive Decken aus Stahlbeton.
	Geschosstreppen	UG - DG: Massive Stahlunterkonstruktion mit Betonwerkstein. Alte Bodentreppe aus Holz zum Spitz.

Fassade

Verputzt und gestrichen.

Ca. 2022 Jahre mit neuem Wärmedämmputz und weißem Anstrich.

Anbau: Unverputztes Ziegelmauerwerk.

Fenster

Neue 3-fach-isolierverglaste anthrazite Kunststofffenster mit PVC-Rolläden unter Putz, komplett elektrisch betrieben.

Anbau: noch keine Fenster eingebaut.

Besondere Bauteile

2 lange Schleppgaupen im DG.
Balkonanbau.

Außenanlagen

Hof im Norden und Osten und Eingang zum Haus loser Schotter.

Terrasse im Süden
Schotterhaufen, daneben provisorischer Lichtgraben zur Einliegerwohnung im UG.

Insgesamt nur schmaler südlicher Außenbereich bzw. Garten.

Technische Installationen

Heizung

Neuere (2021) flüssiggas- betriebene Fußbodenheizung.

Versorgung durch erdgedeck- ten 1200 kg-Flüssiggastank, Druckregler, Gaszähler und Modem im Eigentum der Primagas Energie GmbH, Krefeld.

Der aktuelle monatliche Abschlag beträgt € 330,00.

Die Fußbodenheizung hat vermutlich einige Defekte, da ein Zimmer im DG bei der Besichtigung sehr warm war.

Elektroinstallation

Neue Unterputzinstallation mit ausreichenden Brennstellen vermutet.

Vermutlich sind kleinere Defekte vorhanden.

Sanitärinstallation

Komplett neue Bäder und WC's im UG, EG und DG.

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

V. BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

1. Wohnung 1 im Erdgeschoss

Lage der Wohnung	Die 4-Zimmer/Küche/Bad-Wohnung befindet sich im kompletten Erdgeschoss des Zweifamilienhauses (ohne Anbau).
Größe der Wohnung	Nach eigener Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs und örtlichem Teilaufmaß ist folgende Wohnfläche vorhanden: Wohnfläche Wohnung 1 EG ca. 79 m² (ohne Terrasse)
Anzahl der Räume	<u>Erdgeschoss</u> 1 langer Flur 1 Bad mit offener bodengleicher Dusche und Glastrennwand, wandhängendem WC und Handwaschbecken 1 Küche 1 Büro/Hauswirtschaftsraum 1 Wohn/Esszimmer 1 Kinderzimmer 1 Schlafzimmer 1 geplante Terrasse nach Süden (noch nicht angelegt)
Vermietungssituation	Die Wohnung im Erdgeschoss ist eigengenutzt vom Eigentümer.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig mit langem Flur, keine Trennung Wohn/Schlafbereich.
Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen, und zwar aus Norden, Süden und Westen. Im Osten befindet sich der Rohbuanbau.
Garage/Stellplatz	Keine Garage auf dem Grundstück vorhanden, Stellplätze im Norden und Osten des Grundstücks (geschottert). Die ursprüngliche Garage wurde abgebrochen, an dieser Stelle befindet sich nun der Rohbuanbau.

Ausstattungsstandard

Böden, komplett Vinylbelag in dunklem Fliesendesign.

Wände, Bad raumhohe Fliesen, restliche Räume komplett Reibeputz weiß gestrichen.

Decken, Rauputz weiß gestrichen.

Türen, echtholzfurnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

Gesamteindruck

Gut.

Vermietbarkeit

Gut.

Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts

Allgemein haben die Immobilienpreise seit ihrem Höchststand 2022 nachgelassen, liegen allerdings immer noch auf hohem Niveau.

In diesem Fall wird ein eingeschränkter Käuferkreis vorliegen aufgrund der noch fertig zustellenden Arbeiten und des Rohbuanbaus mit seinen Risiken.

Auch wurden einige Arbeiten wohl nicht ganz fachmännisch ausgeführt (Elektro, Heizung, Bodenbeläge).

2. Wohnung 2 im Dachgeschoss

Lage der Wohnung	Die 4-Zimmer/Küche/Bad/WC-Wohnung befindet sich im gesamten Dachgeschoss des Zweifamilienhauses (ohne Rohbuanbau).
Größe der Wohnung	Nach eigener Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs und örtlichem Teilaufmaß ist folgende Wohnfläche vorhanden (Balkon ½): Wohnfläche Wohnung 2 DG ca. 81 m ²
Anzahl der Räume	<u>Dachgeschoss</u> 1 langer Flur 1 WC-Raum mit wandhängendem WC und Handwaschbecken 1 Bad mit offener bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung und Handwaschbecken 1 Küche 1 Schlafzimmer 1 Wohnzimmer mit Balkontür 2 Kinderzimmer nach Süden 1 aufgeständerter Balkon nach Westen (Bodenbelag fehlt noch)
Vermietungssituation	Die Wohnung im DG ist eigengenutzt von 2 Schwestern und der Mutter des Eigentümers.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig, langer Flur, keine Trennung Wohn/Schlafbereich. Das Kinderzimmer wird vom Treppenhaus aus direkt erschlossen; insofern ist keine Abgeschlossenheit der DG-Wohnung gegeben. Im Treppenhaus selbst ist die Türöffnung zum Rohbuanbau noch offen und daher der Witterung ausgesetzt und keine Einbruchssicherheit gegeben.
Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen, und zwar aus Norden, Süden und Westen. Im Osten befindet sich der Rohbuanbau.

Garage/Stellplatz	Keine Garage auf dem Grundstück vorhanden, Stellplätze im Norden und Osten des Grundstücks (geschottert).
Ausstattungsstandard	Böden , komplett gefliest mit großformatigen Fliesen. Wände , Rauputz weiß gestrichen, Bad und WC großformatige Fliesen. Decken , Rauputz weiß gestrichen. Türen , echtholz furnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Gut, hochwertige Bad- und WC-Fliesen.
Vermietbarkeit	Gut.

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

3. 1-Zimmer-Appartement im Untergeschoss

Lage des Appartement	Das 1-Zimmer-Appartement befindet sich im südöstlichen Untergeschoss des Zweifamilienhauses und wird über das Treppenhaus erschlossen.
Größe der Appartement	Wohnfläche 1-Zi-Appartement ca. 23 m²
Anzahl der Räume	1 Wohn/Schlafrum mit Küchennische 1 Bad mit offener bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, wandhängendem WC, Handwaschbecken
Vermietungssituation	Das 1-Zimmer-Appartement ist vermietet an Georges Tchiendjui Leukack Kaltmiete € 500,00/mtl. Kaution € 600,00
Grundrissgestaltung	Einfachst.
Belichtung	Einseitige Belichtung des Apartments aus Süden über einen Lichtgraben neben der geplanten EG-Terrasse.
Garage/Stellplatz	Stellplatzmöglichkeiten vor dem Haus und im Osten des Grundstücks.
Ausstattungsstandard	Böden , komplett Fliesen. Wände , Rauputz weiß gestrichen, Bad raumhohe Fliesen. Decken , Rauputz weiß gestrichen.
Gesamteindruck	Einfach.
Vermietbarkeit	Gut - mittel.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Die beigefügten Lagepläne wurden den Baugesuchen entnommen und sind keine katastermäßigen Lagepläne, welche die derzeitigen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellen und dienen nur zur Orientierung der ungefähren Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch Blatt 559 für

BV 1 Flst. 56/6 Ländlesweg 6 04 a 72 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte BORIS Baden-Württemberg liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 145,00/qm für gemischte Bauflächen.

Aufgrund der vorhandenen guten baulichen Ausnutzung, der Randlage und Größe des 2-Familienhausgrundstücks BV 1 wird ein Bodenpreis von **€ 150,00/qm** für das Flst. 56/6 für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert von Flst. 56/6 wie folgt:

<u>Heft 559</u>	<u>BV 1</u>	<u>Flst. 56/6</u>	<u>2-Familienhaus</u>	<u>Ländlesweg 6</u>	
472 qm	x	€ 150,00/qm	=	€	70.800,00
Bodenwert Flst. 56/6 BV 1 gerundet					€ 71.000,00

2. Sachwertermittlung

Vorbemerkungen

Der vorhandene Rohbau wird zu seinem Neuerstellungswert als Wertzuschlag angesetzt abzgl. einem Risikoabschlag aufgrund des ca. 4 Jahre der Witterung ausgesetzten Zustands.

Der Risikoabschlag erfolgt in der prozentualen Höhe der Altersminderung, welche für das kernsanierte Zweifamilienhaus angesetzt wird.

Baupreisindex (BPI)

Zugrunde liegt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude 188,6 (2010 = 100) 2. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche beträgt für die Gebäudeteile gemäß eigener Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs wie folgt:

Zweifamilienhaus ca. 370 m²
Rohbuanbau ca. 84 m²

Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp und Standard

Normalherstellungskosten 2-Familienhaus nach Tabelle für 1- 2-Familienhäuser

70 % Gebäudetyp 1.01 (unterkellert, 1-geschossig, ausgebautes DG), 3 Wohnungen

30 % Gebäudetyp 1.31 (nicht unterkellert, 2-geschossig, (Einliegerwohnung UG als EG, EG als OG), ausgebautes DG), 3 Wohnungen

Standardstufe 3 ca. 57 % Standardstufe 4 ca. 43 %

Normalherstellungskosten 2010 2-Familienhaus

€ 1.030,00/qm BGF

Rohbuanbau

Massive Bauweise mit Flachdach

Standardstufe angenommen wie Zweifamilienhaus

Normalherstellungskosten 2010 bei Fertigstellung

€ 1.100,00/qm BGF

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Es wird vom Baujahr 1964 ausgegangen, für die erfolgten Kernsanierungen werden nachfolgende Punkte angerechnet:

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	4,0
Modernisierung Fenster	2,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2,0	2,0
Modernisierung Heizungsanlage	2,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände (Wärmedämmputz)	4,0	4,0
Modernisierung Bäder	2,0	2,0
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden	2,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	1,0
Summe		19 Punkte

19 Modernisierungspunkte = umfassend modernisiert

Wertermittlungsjahr 2025

./. Baujahr 1964

Gebäudealter 61 Jahre Modernisierungsgrad 19 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

60 Jahre Gebäudealter und ≥ 18 Punkte 58 Jahre

65 Jahre Gebäudealter und ≥ 18 Punkte 57 Jahre

61 Jahre Gebäudealter und ≥ 18 Punkte $(4 \times 1) : 5 = 0,8 + 57 = 57,8$ Jahre

Restnutzungsdauer nach Anlage 2 gerundet

58 Jahre

Plausibilitätsprüfung Restnutzungsdauer wegen Kernsanierung

Kernsanierung 2021 als Baujahr + 80 Jahre abzgl. 2025	=	76 Jahre
Abzgl. 15 % wegen Altbausubstanz	- =	11 Jahre
Restnutzungsdauer nach Kernsanierung als Baujahr		----- 65 Jahre

Resümee

Bei einer durchgreifenden Kernsanierung führt die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 trotz des höchstmöglichen Modernisierungspunkteansatzes ≥ 18 Punkte zu keiner realistischen bzw. praxisgerechten Restnutzungsdauer, da diese zu niedrig ist (58 Jahre).

Insofern wird von einer Restnutzungsdauer von **65 Jahren** ausgegangen; d. h. es wird das Jahr der Kernsanierung als fiktives Baujahr angesetzt abzüglich eines 15 %igen Abschlags für die noch vorhandene Altbausubstanz.

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Zweifamilienhaus in Euro/qm BGF	€	1.030,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{1.030,00 \text{ €} \times 188,6}{100}$	= €	1.942,58
Regionalfaktor x 1,0	€	1.942,58
Normalherstellungskosten (NHK) Zweifamilienhaus gerundet	€	1.943,00
Normalherstellungskosten Zweifamilienhaus 370 m ² x € 1.943,00	= €	718.910,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Balkonanbau im Westen	€	6.000,00
- 2 Schleppgaupen	€	40.000,00

Summe besondere Bauteile	+ = €	46.000,00

Neuwert Zweifamilienhaus mit besonderen Bauteilen	€	764.910,00
Normalherstellungskosten 2010 Rohbauanbau in Euro/qm BGF	€	1.100,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{1.100,00 \text{ €} \times 188,6}{100}$	= €	2.074,60
Regionalfaktor x 1,0	€	2.074,60
Normalherstellungskosten Rohbauanbau gerundet	€	2.075,00
Normalherstellungskosten Rohbauanbau 84 m ² x € 2.075,00	= €	174.300,00
Hiervon 45 % (Rohbauanteil)	€	78.435,00

Neuwert Rohbauanbau	€	78.435,00
Summe Neuwert Zweifamilienhaus mit Rohbauanbau	€	843.345,00
+ Außenanlagen ca. 4 % (bei unterstellter Fertigstellung)	+ = €	34.000,00

Neuwert Gebäude und Außenanlagen	€	877.345,00

Übertrag Neuwert Gebäude und Außenanlagen € 877.345,00

. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1963 und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 65 Jahren = 18,75 %

= € 164.502,19

Gesamter Bauzeitwert € 712.842,81

Bauzeitwert gerundet € 713.000,00

+ Bodenwert Flst. 57/27 + = € 71.000,00

Vorläufiger Sachwert € 784.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht Ulm 2024 (Daten aus 2023)

Sachwertfaktor für 2-Familienhäuser im Bereich II

Wert zwischen Durchschnitt und unterer Bandbreite

Vorläufiger Sachwert € 784.000,00 =

Sachwertfaktor ca. 1,03 = Marktzuschlag + 3 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage

Abschlag wegen Preisentwicklung bis 2025 aufgrund nachlassender Nachfrage bei gleichzeitig vermehrtem Angebot geschätzt - 3 %

Zu/Abschlag für örtliche Lage in Staig - 10 %

Zu/Abschlag für objektspezifische Merkmale

Abschlag wegen Anbau im Rohbau und des dadurch eingeschränkten Käuferkreises - 5 %

Objektspezifischer Marktzuschlag - 15% - = € 118.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 666.000,00

Übertrag vorläufiger marktangepasster Sachwert € 666.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Kostenabschlag für noch notwendige Fertigstellungsarbeiten
am Zweifamilienhaus (Sockelputz, Balkonbelag etc.) psch. - = € 15.000,00

. /. Kostenabschlag für Fertigstellung Außenanlagen psch. - = € 30.000,00

. /. Wertabschlag wegen teilweise unfachmännisch ausgeführten
Arbeiten und deren Risiken (Heizung, Elektro, Bodenanschlüsse etc.) psch. - = € 20.000,00

Sachwert € **601.000,00**

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

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein 2-Familienhausgrundstück mit kleiner Einliegerwohnung im Untergeschoss und einem Flachdachanbau (Rohbauzustand) im Nordosten von Weidach auf der Albhochfläche gelegen.

Weidach ist ein Ortsteil von Herrlingen, welcher wiederum ein Stadtteil von Blaustein ist.

2-3-Familienhäuser werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da sie in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind.

Zum vorläufigen Sachwert wurde eine angemessene Marktanpassung getätigt auf Basis des Grundstücksmarktbericht Ulm einschließlich Berücksichtigung der konjunkturellen und örtlichen Lage sowie objektspezifischer Merkmale.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 601.000,00.**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 24.10.2025** auf

Euro 600.000,00.

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen :


Nellingen, den 28.10.2025

Der Sachverständige

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

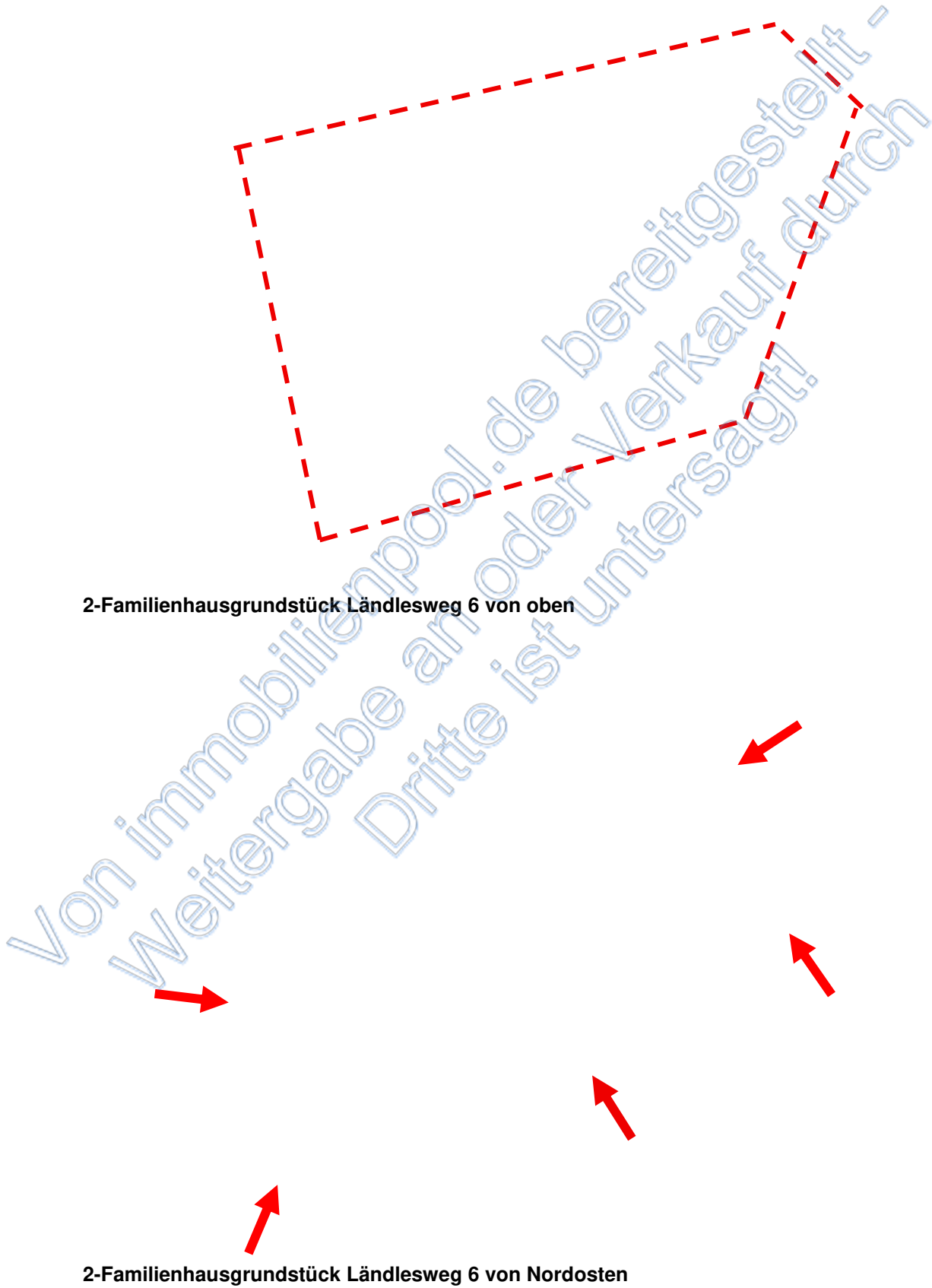
Übersicht Ortsteil Weidach, Pfeil Ländlesweg 6

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



Nordöstlicher Ausschnitt von Weidach, Pfeil Grundstück Ländlesweg 6

GOOGLE EARTH 3D-LUFTFOTOS (alter Zustand)



ÄLTERE GOOGLE EARTH 3D-STREET VIEW (UMBAUZUSTAND)

Fassadendämmung

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

Anbau

STRASSENFOTOS VOM 14.08.2025



Grundstück mit Wohnhaus von Nordwesten, Pfeil Balkon nach Westen



Nordseite Wohnhaus, links Anbau

STRASSENFOTOS VOM 24.10.2025



Grundstück mit Wohnhaus von Nordwesten, Pfeil Balkon nach Westen



Nordseite Wohnhaus mit Haustür

STRASSENFOTOS VOM 24.10.2025



Grundstück mit Wohnhaus von Norden, links Rohbauanbau



Westlicher Außenbereich mit Balkon



Feuchtflecken an der Balkonuntersicht

STRASSENFOTOS VOM 14.08.2025



Blick von Norden, links Anbau im Rohbau, rechts 2-Familienhaus



Blick von Nordosten, vorne Anbau mit Aufstockung im Rohbau, dahinter 2-Familienhaus

STRASSENFOTOS VOM 24.10.2025



Rohbauanbau von Nordosten



Geschotterter Hof im Norden, Sockelputzanstrich fehlt noch

STRASSENFOTOS VOM 14.08.2025



Grundstück mit 2-Familienhaus und Rohbauanbau von Nordosten, Hof im Nordosten



Westseite Anbau mit Aufstockung im Rohbau



Grundstück mit 2-Familienhaus und Rohbauanbau von Ost/Südosten

STRASSENFOTOS VOM 24.10.2025



Grundstück mit 2-Familienhaus und Rohbauanbau von Nordosten



Ostseite Rohbauanbau

STRASSENFOTOS VOM 14.08.2025



Grundstück mit Rohbauanbau von Ost/Nordosten, vorne geschotterter Hof



Grundstück mit 2-Familienhaus und Rohbauanbau von Süd/Südosten

AUSSENFOTOS



Südseite Zweifamilienhaus und Rohbauanbau



Südseite Zweifamilienhaus mit Wohnzimmerfenster EG

AUSSENFOTOS GARTEN



Südlicher Garten



Garten im Süden



Südlicher Garten



Lichtgraben zur Einliegerwohnung im UG



Südwestlicher Garten von oben



Nordwestlicher Garten

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Zweifamilienhaus und Garten von Südwesten



Südseite Zweifamilienhaus und Rohbauanbau, davor Nachbarzaun

MEHRFAMILIENHAUS TREPPENHAUS + UG



Grundstück mit Zweifamilienhaus und Garten von Südwesten



Südseite Zweifamilienhaus und Rohbauanbau; davor Nachbarzaun

ROHBAUANBAU EG



Briefkastenanlage Eingang

Freisitz EG

Rohbauanbau EG

Rohbauanbau EG



Rohbauanbau EG

Rohbauanbau EG

ROHBAUANBAU EG + OG

Rohbauanbau EG mit Unterkonstruktion abgehängte Decke, links oben Treppenloch



Rohbauanbau OG mit Unterkonstruktion der Innenwände

ROHBAUANBAU OG



Zimmer im OG mit Öffnung zum Südbalkon



Aussicht nach Süden im OG



Rohbauanbau OG



Rohbauanbau OG



Rohbauanbau OG

WOHNHAUS UG



Kellertreppe im UG



Flur UG

Flur UG

Waschküche

Alter Kellerraum mit Wandschäden

Abstellraum

Heizraum

WOHNHAUS EINLIEGERWOHNUNG UG

Wohn/Schlafrum



Küchennische

Bad

WOHNHAUS WOHNUNG EG



Treppenhaus EG



Kellertreppe von oben

Kinderzimmer



Bad



Bad mit bodengleicher Dusche



Küche

Bad

WOHNHAUS WOHNUNG EG

Wohn/Esszimmer

Büro/HWR

Schlafzimmer



Unfachmännischer Bodenanschluss



Verteiler Fußbodenheizung

WOHNHAUS DG



Treppenhaus EG/DG



Treppenhaus EG/DG



Flur im DG



Feuchtflecken im Treppenhaus DG

Küche



Flur

WC

Bad mit Dusche

WOHNHAUS WOHNUNG DG



Kinderzimmer 1

Balkon im Westen, fehlender Bodenbelag



Kinderzimmer 2

Balkon im Westen, Blick nach Süden

Wohn/Esszimmer

WOHNHAUS DACHSPITZ



Bodentreppe zum Dachspitz



Bühne im Dachspitz




Bühne im Dachspitz



Fehlende Dachuntersicht und Bitumenabklebung Flachdachanbau


ÜBERSICHTSKARTEN GEOPORTAL BW

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



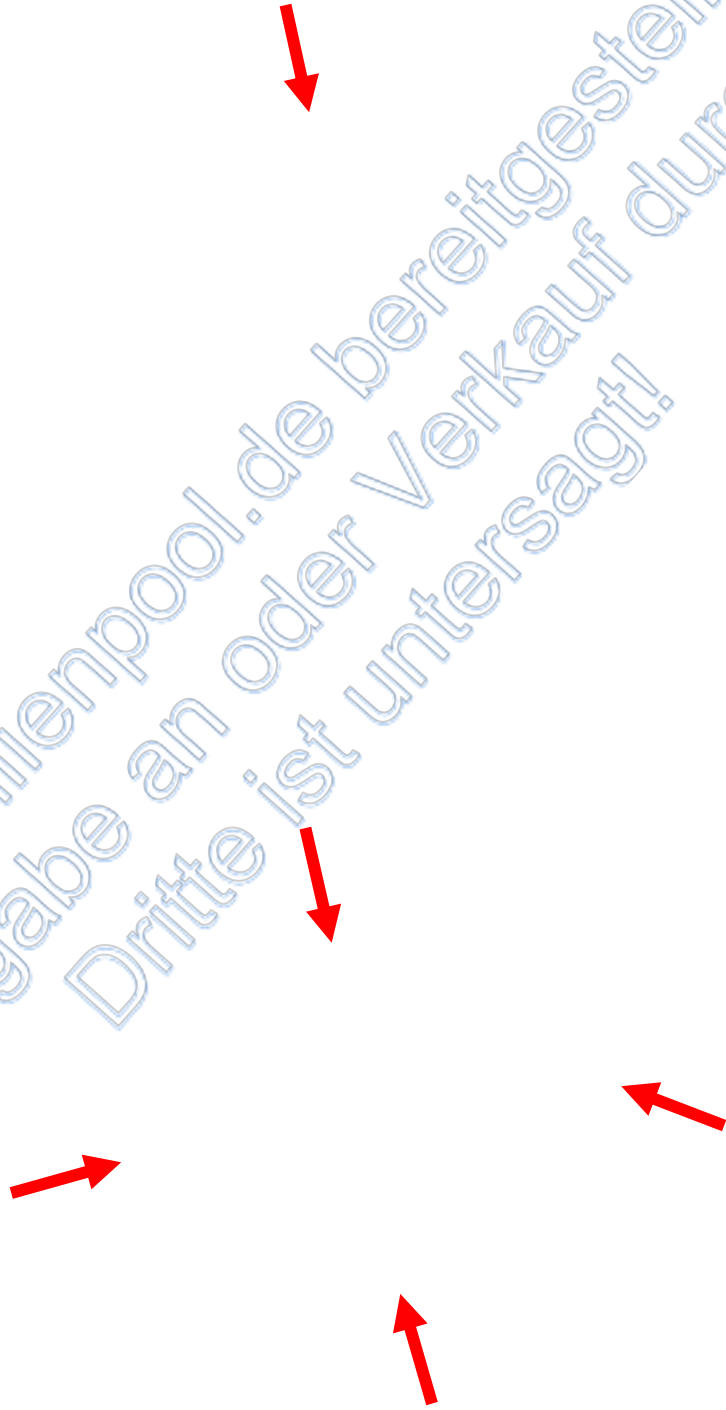
ÜBERSICHTSKARTEN GEOPORTAL BW

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



FLURKARTE MIT LUFTBILD GEOPORTAL BW

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



BODENRICHTWERTKARTE



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

BAULINIENPLAN

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



LAGEPLAN BAUGESUCH 2021

ANBAU UND SANIERUNG

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

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

LAGEPLAN ABSTANDSFLÄCHEN BAUGESUCH 2021

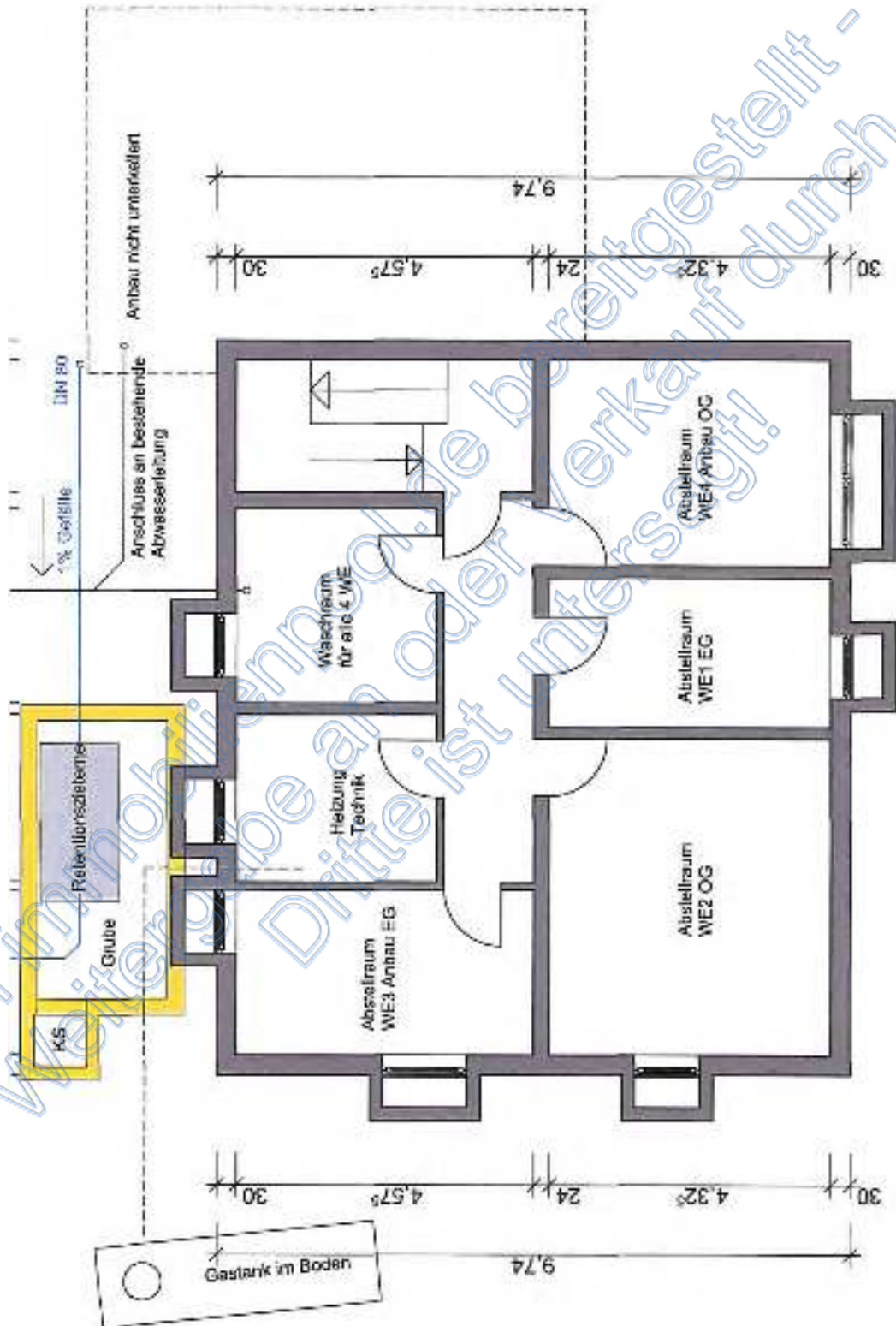
ANBAU UND SANIERUNG

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

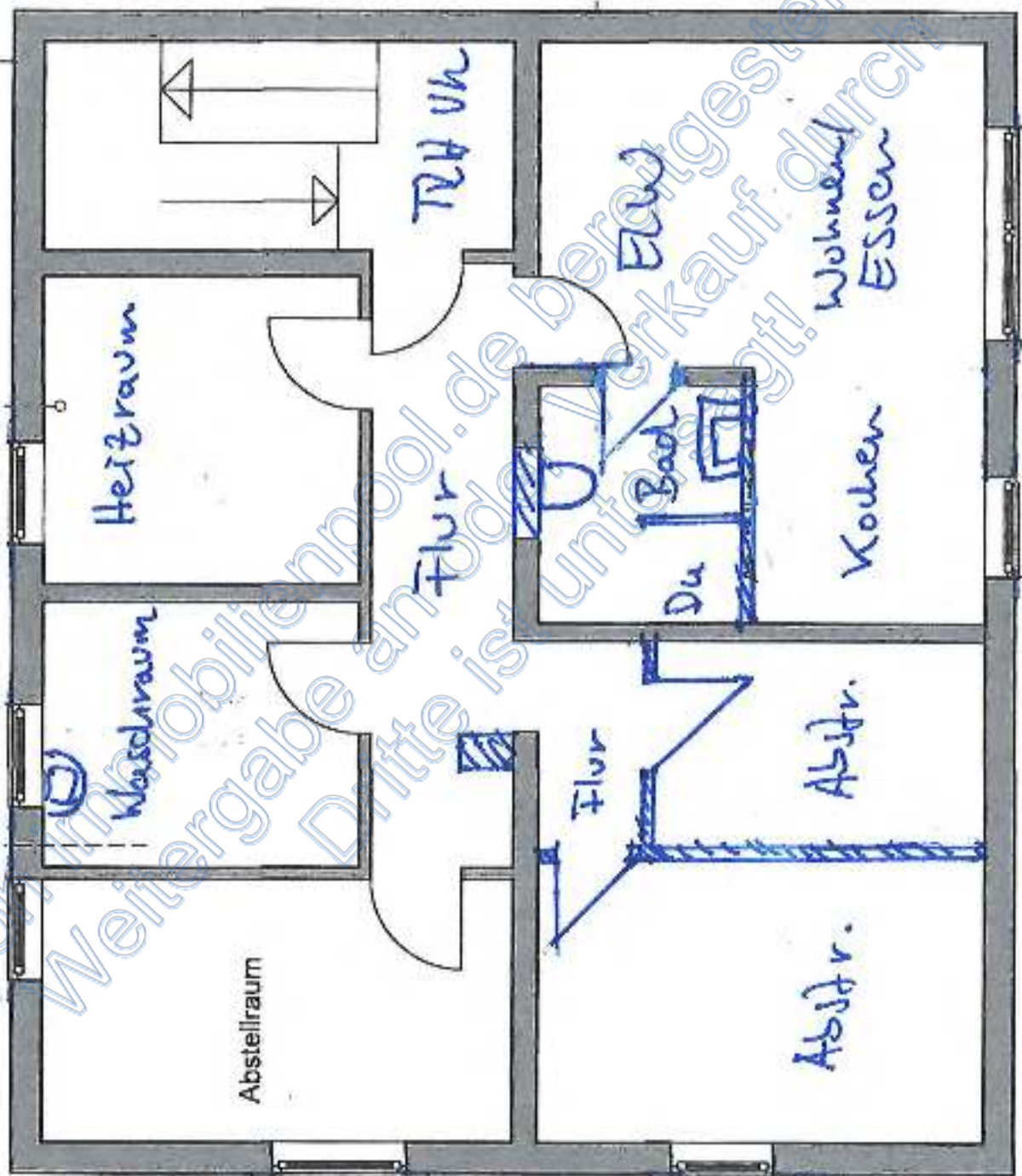
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

UNTERGESCHOSS BAUGESUCH 2021

ANBAU UND SANIERUNG

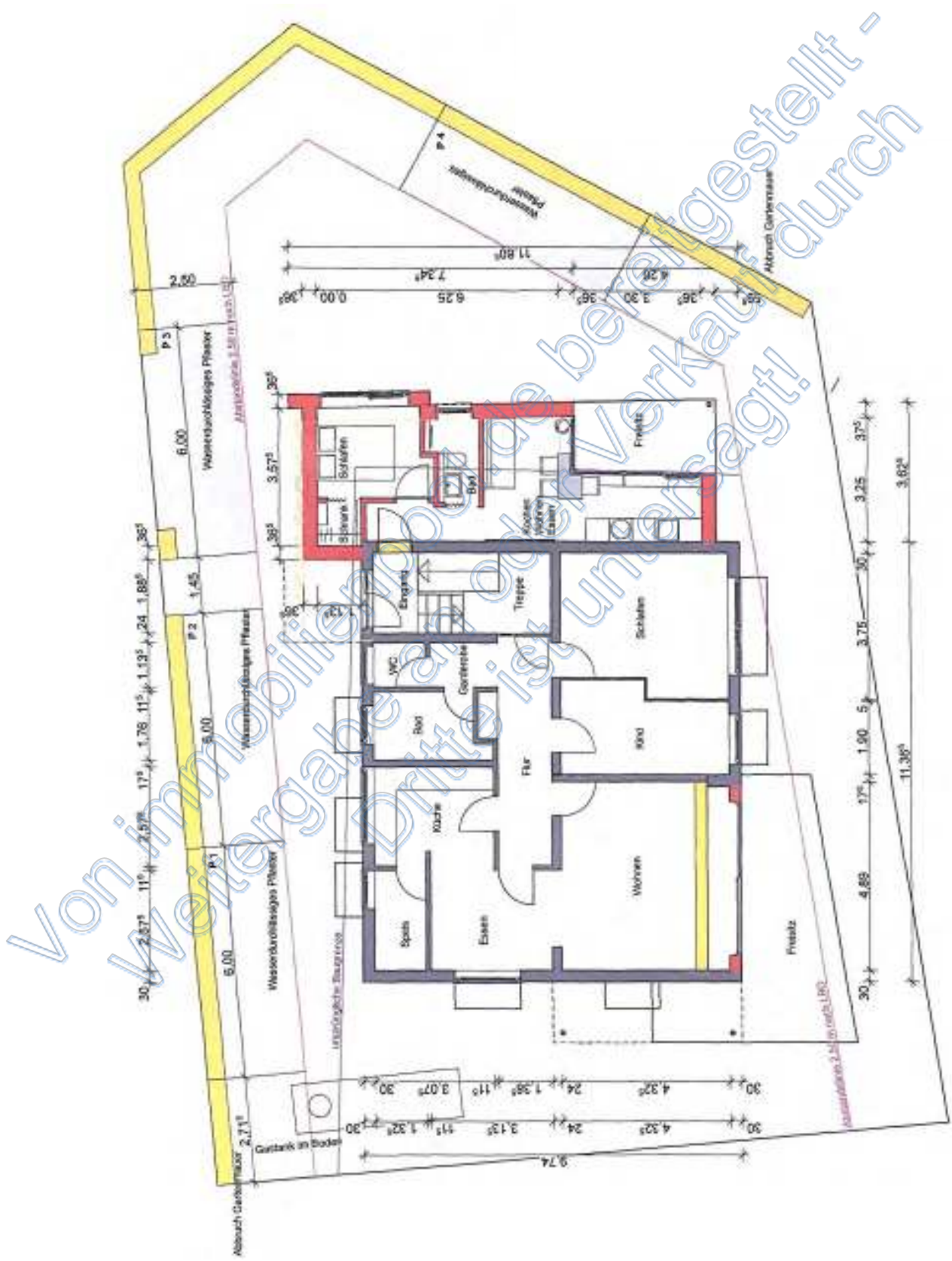


UNTERGESCHOSS AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



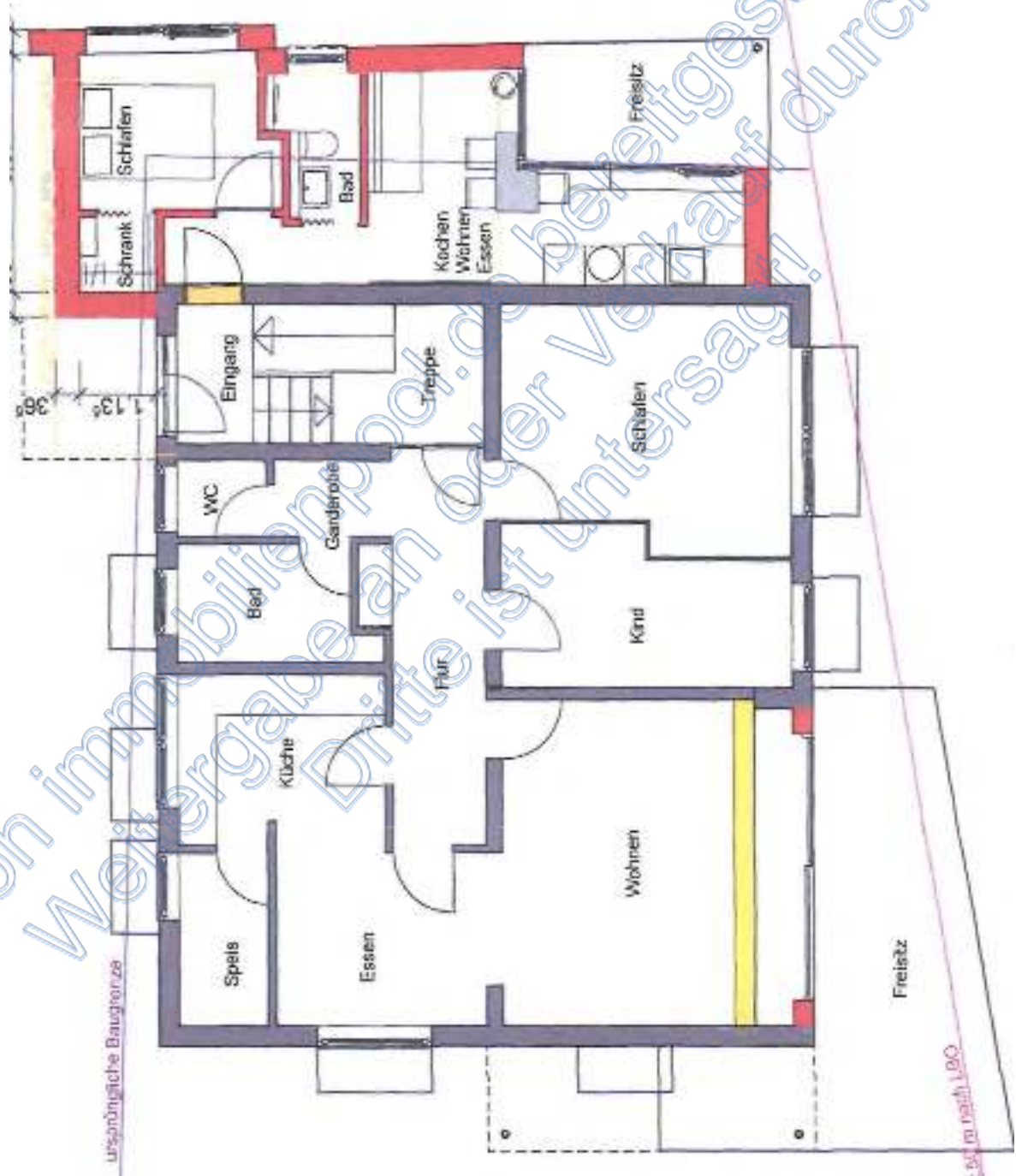
ERDGESCHOSS ÜBERSICHT BAUGESUCH 2021

ANBAU UND SANIERUNG



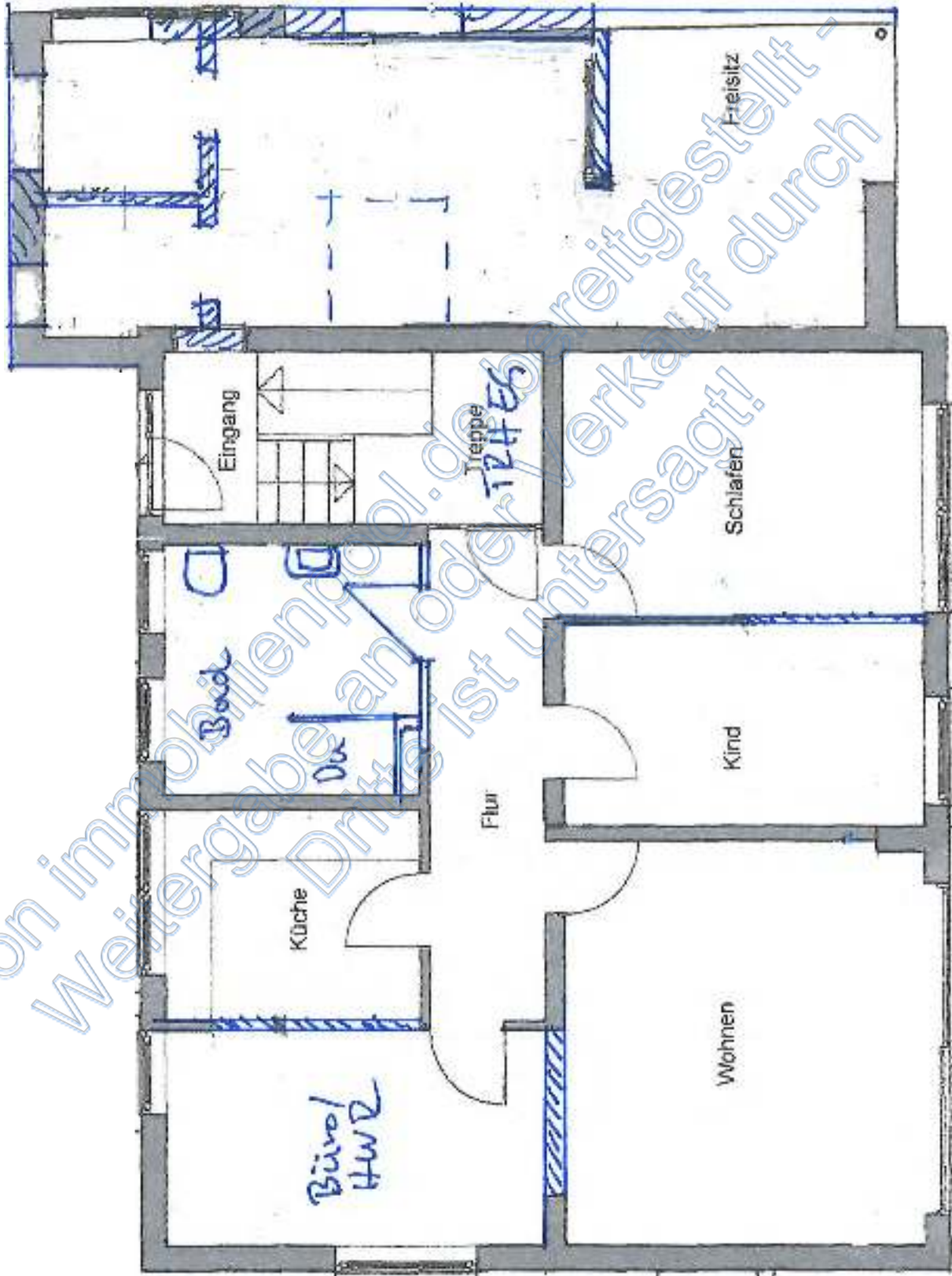
ERDGESCHOSS BAUGESUCH 2021

ANBAU UND SANIERUNG



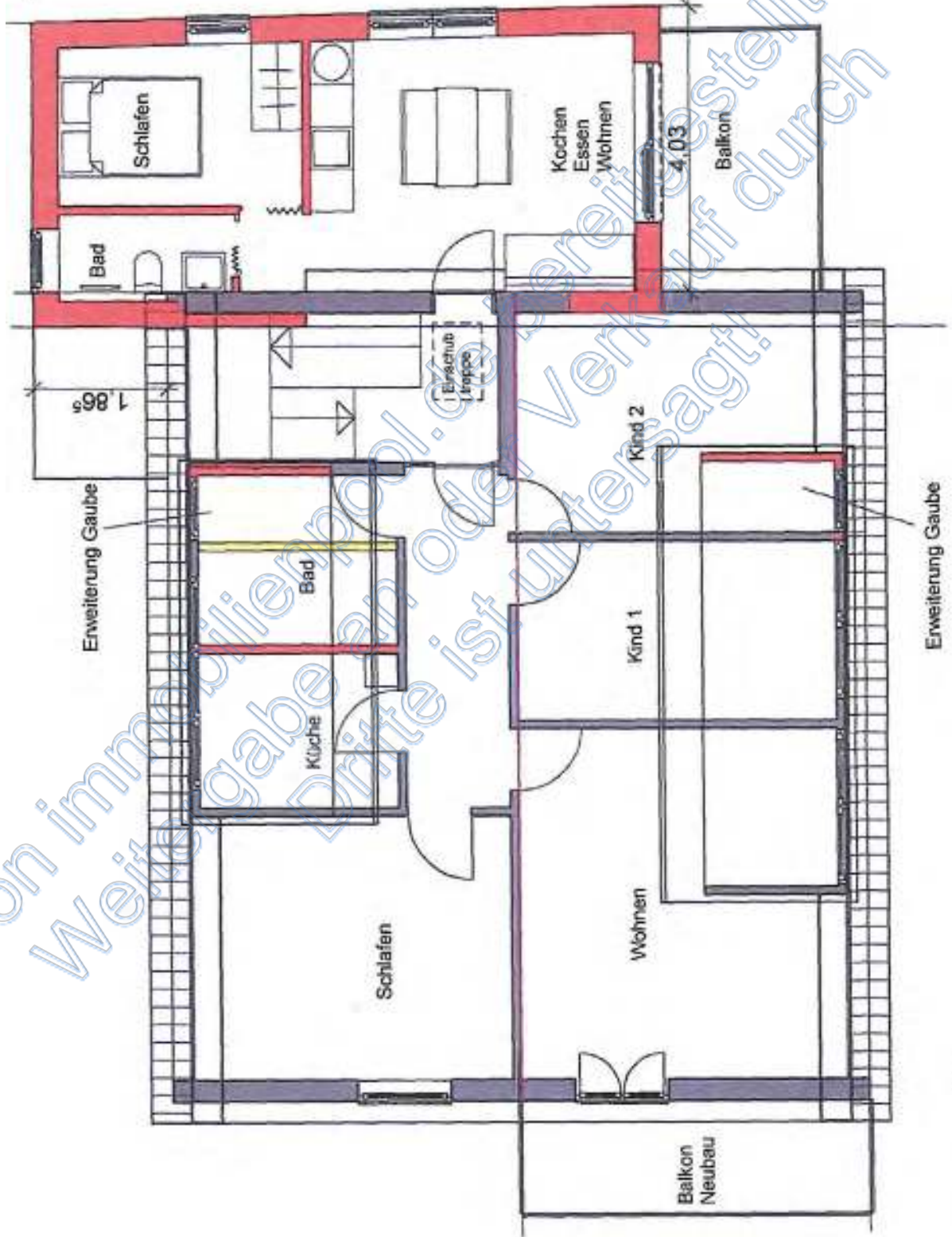
ERDGESCHOSS AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE

Rohbauanbau



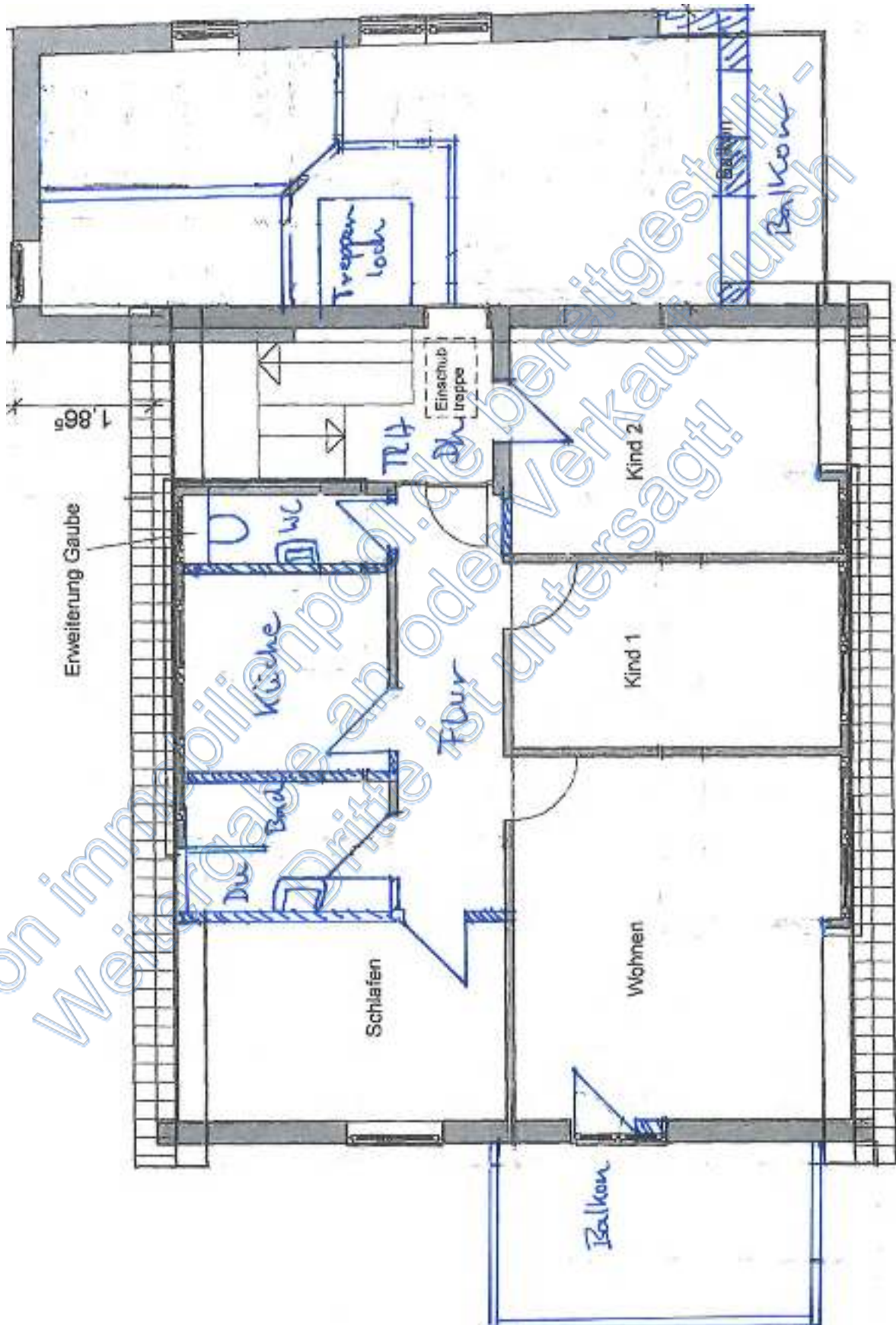
DACH-/OBERGESCHOSS BAUGESUCH 2021

ANBAU UND SANIERUNG



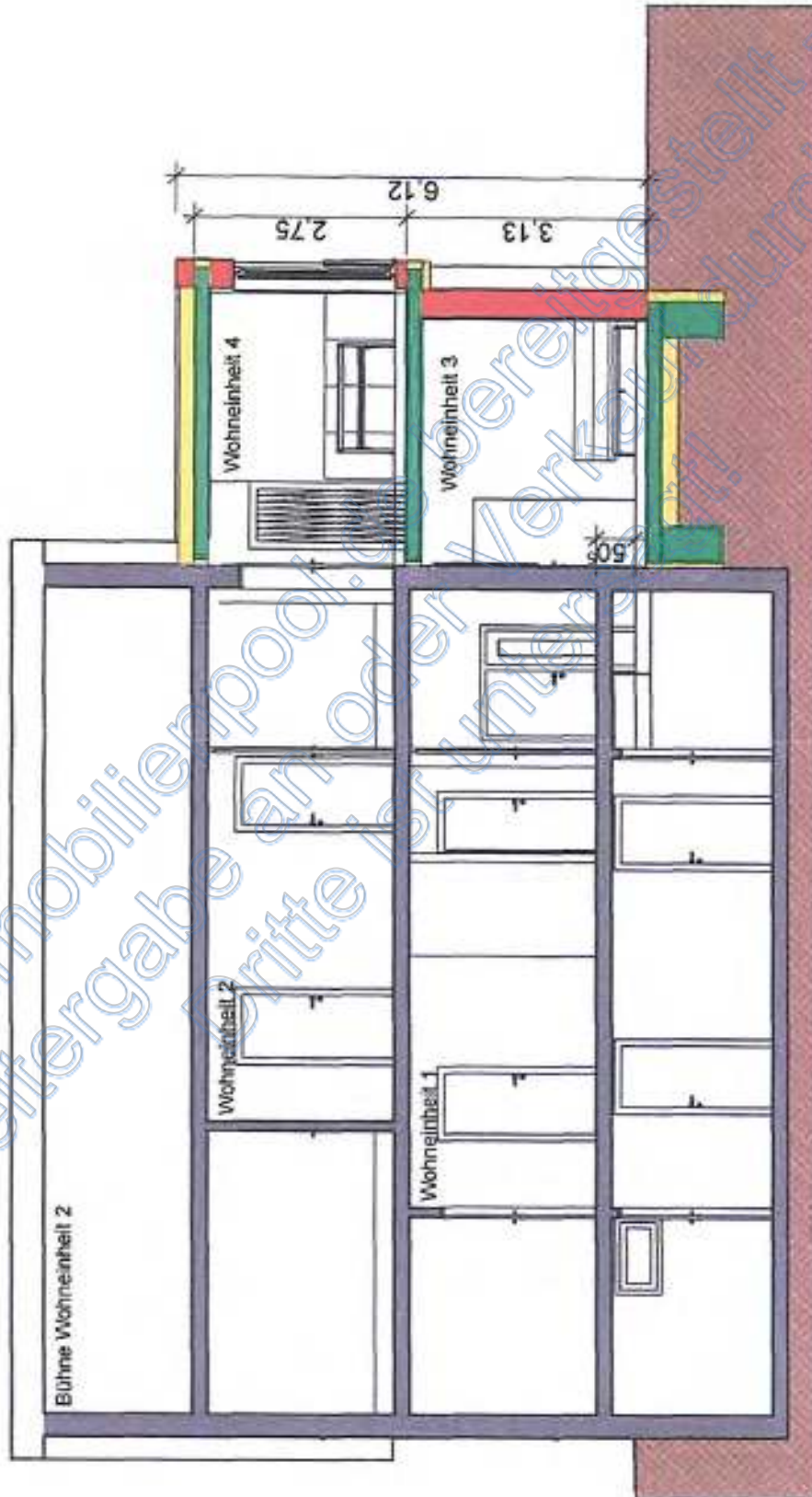
DACH-/OBERGESCHOSS AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE

Rohbauanbau



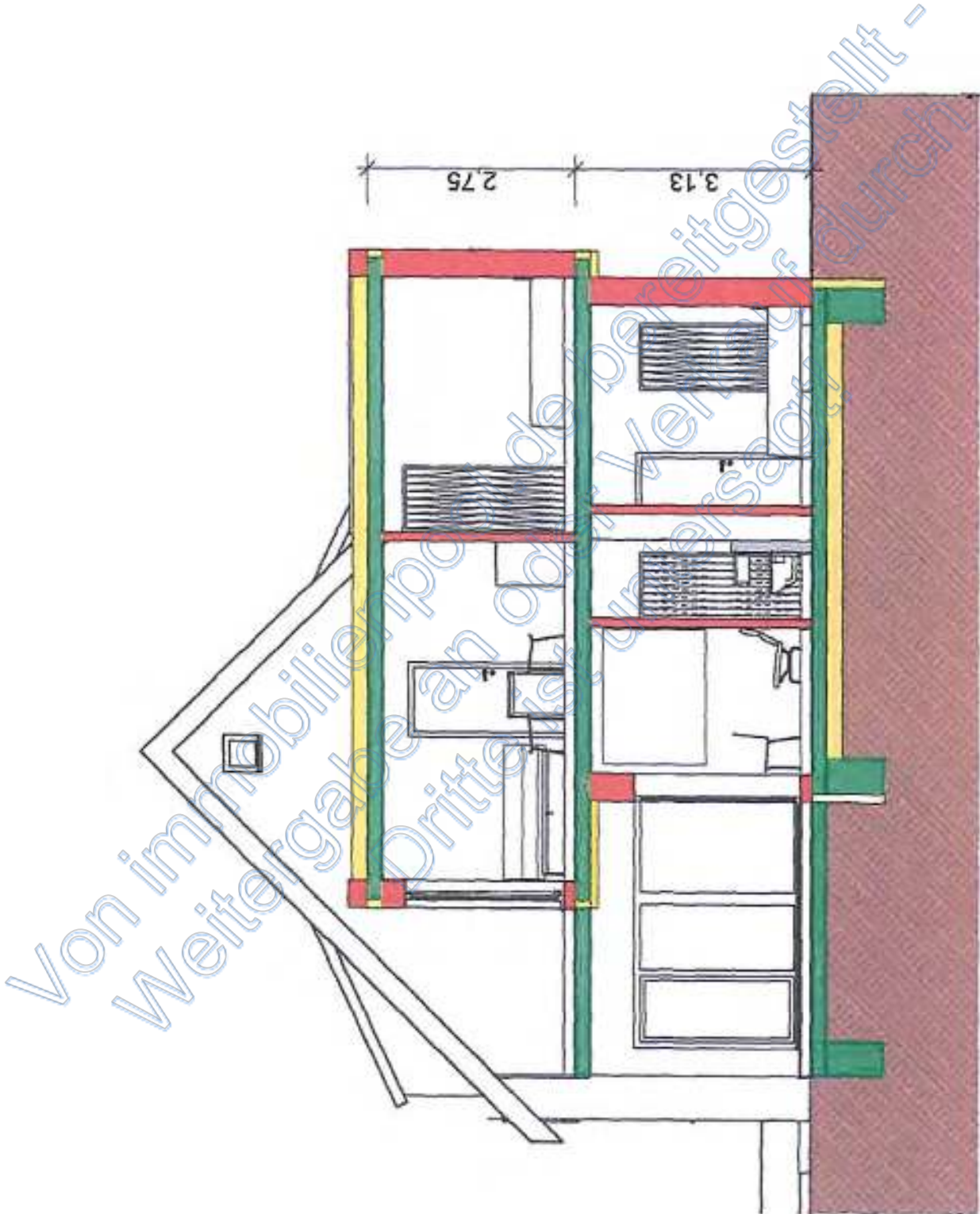
SCHNITT A BAUGESUCH 2021

ANBAU UND SANIERUNG



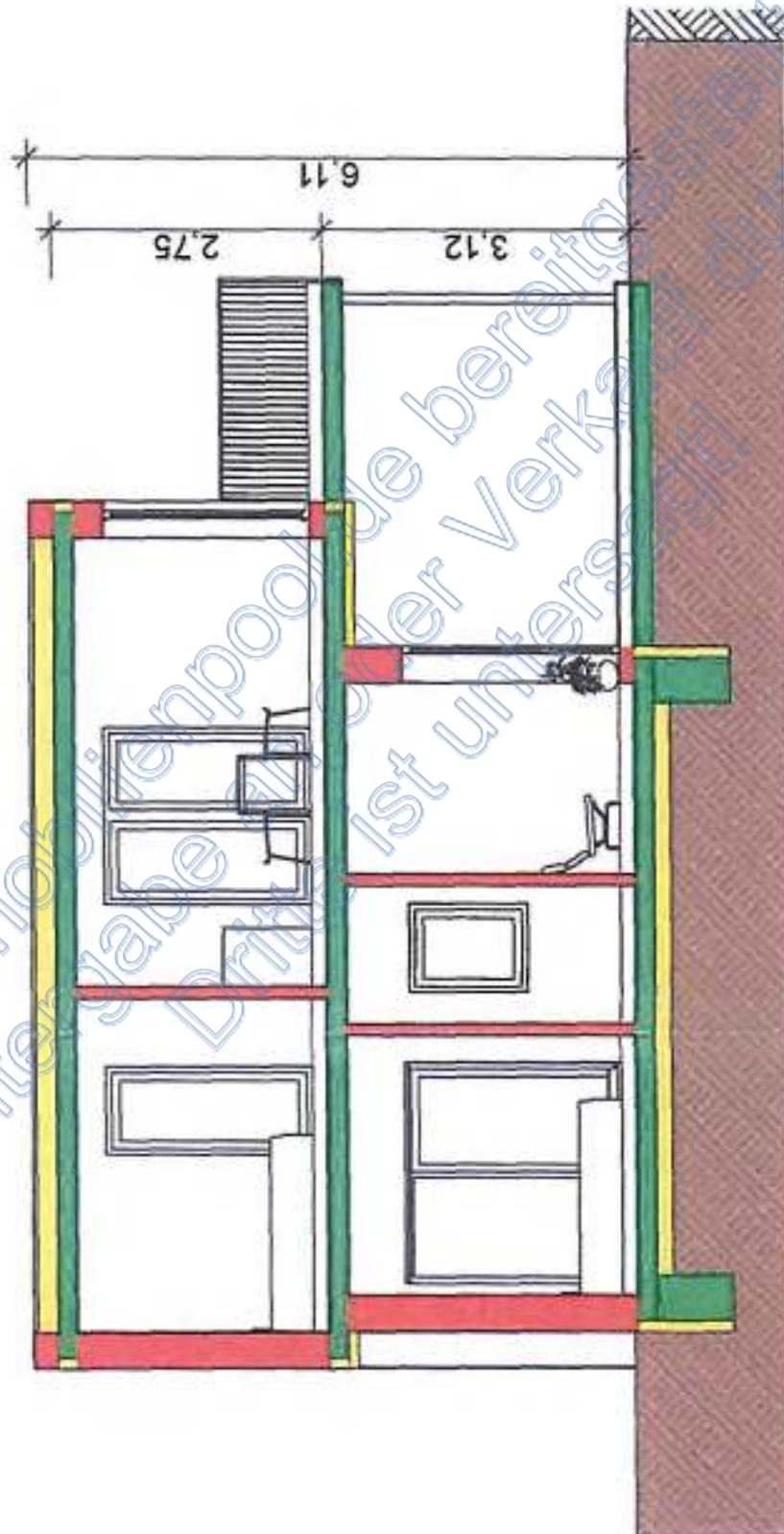
SCHNITT B BAUGESUCH 2021

ANBAU UND SANIERUNG



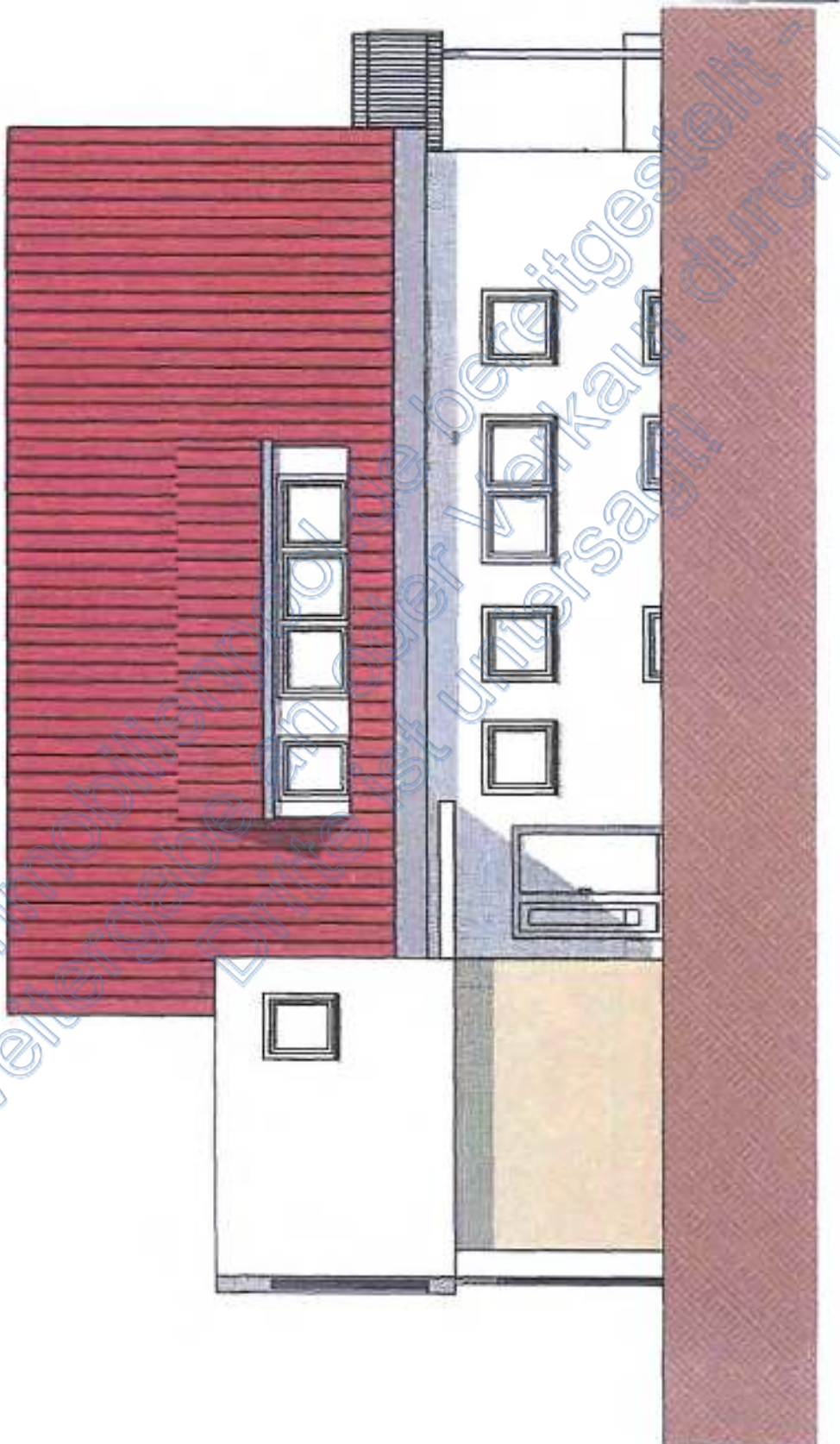
SCHNITT C BAUGESUCH 2021

ANBAU UND SANIERUNG



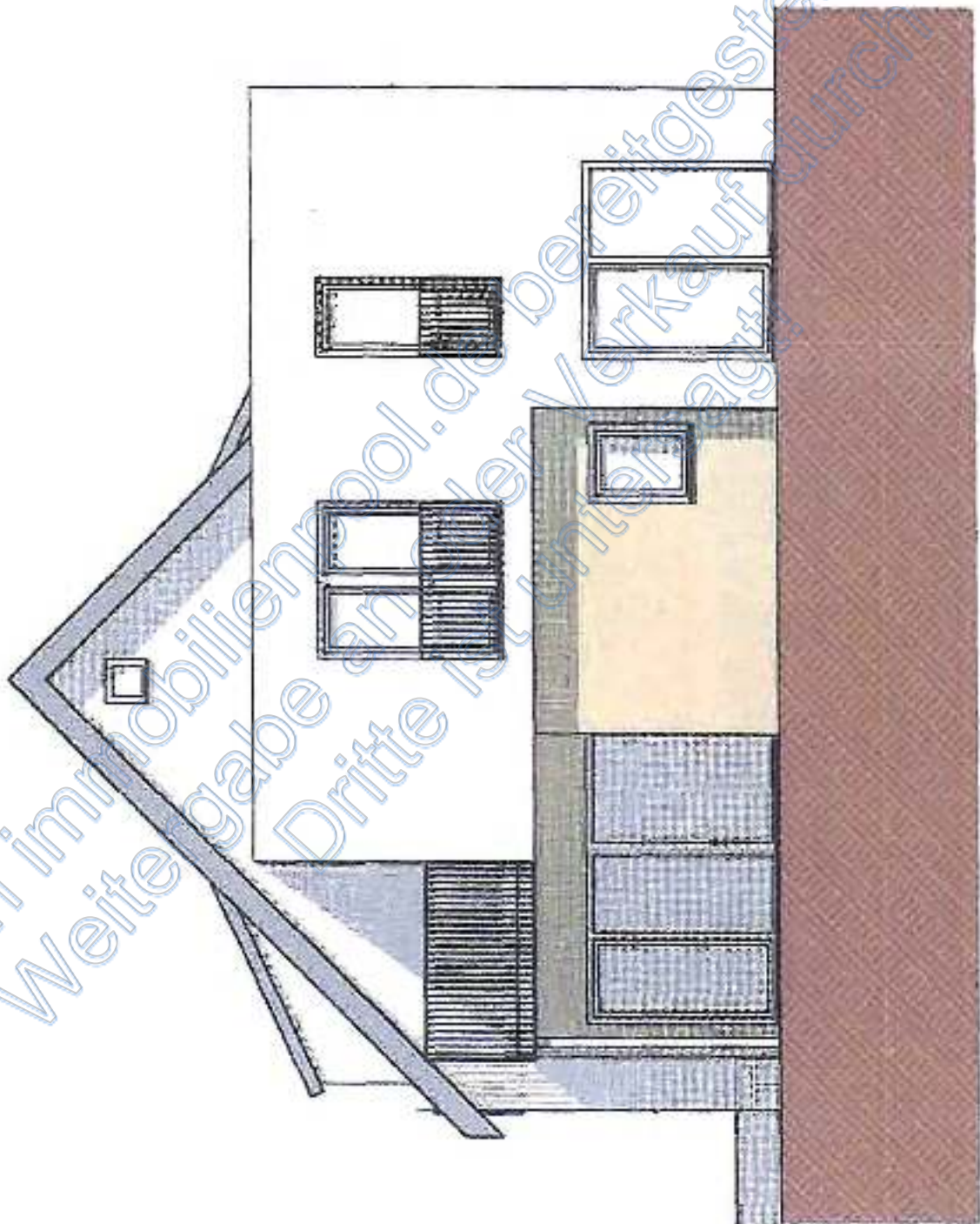
ANSICHT NORDEN BAUGESUCH 2021

ANBAU UND SANIERUNG



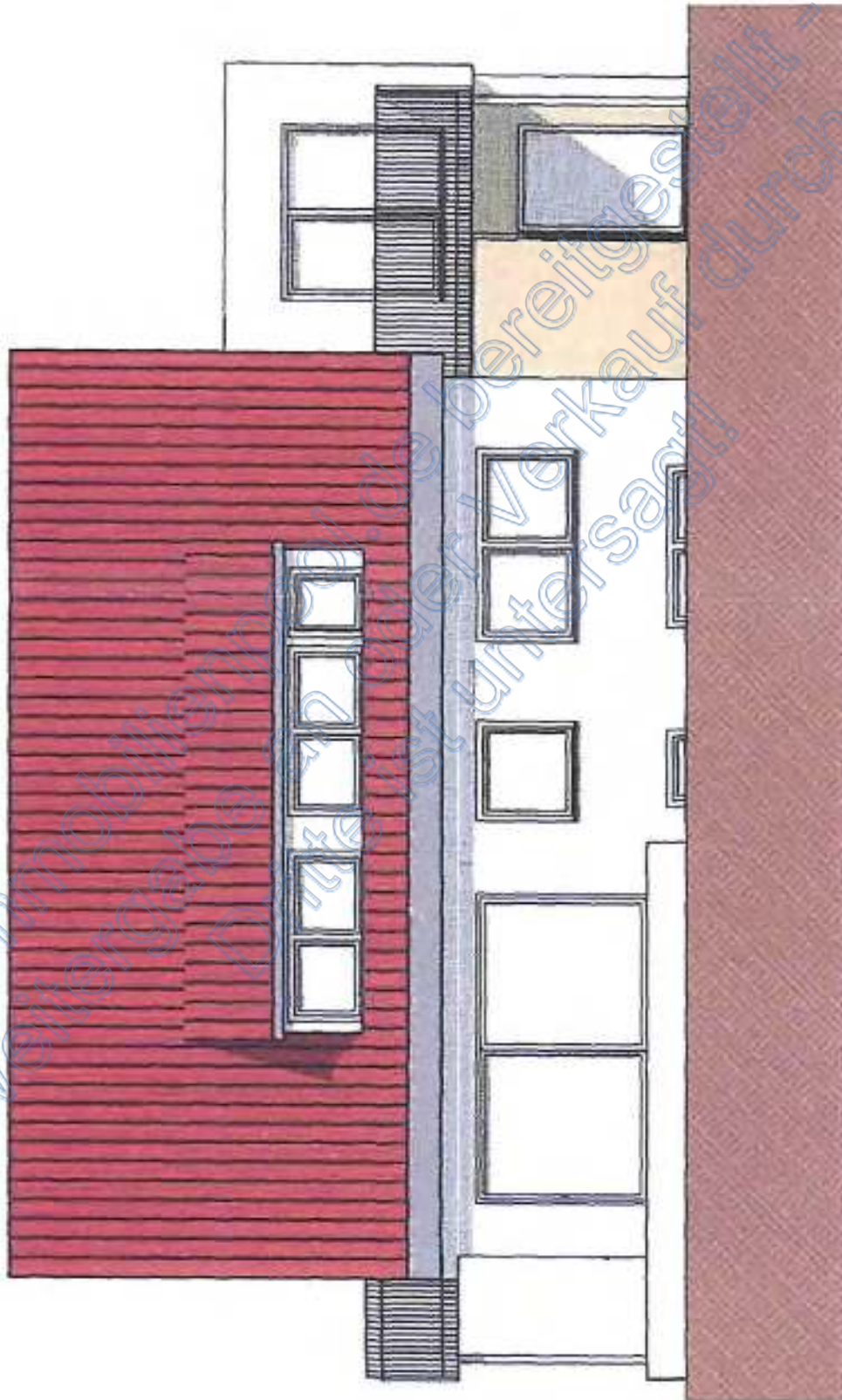
ANSICHT OSTEN BAUGESUCH 2021

ANBAU UND SANIERUNG



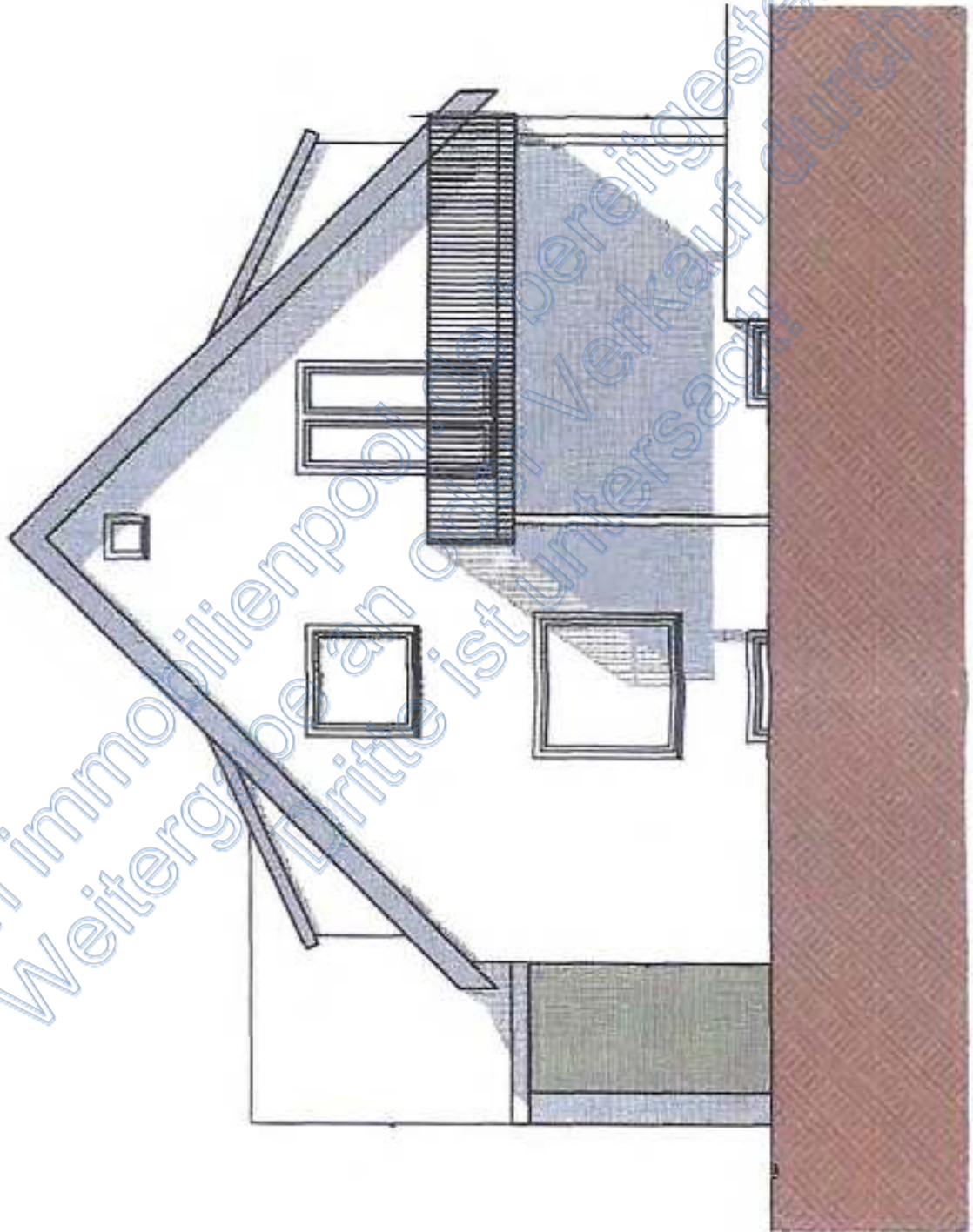
ANSICHT SÜDEN BAUGESUCH 2021

ANBAU UND SANIERUNG



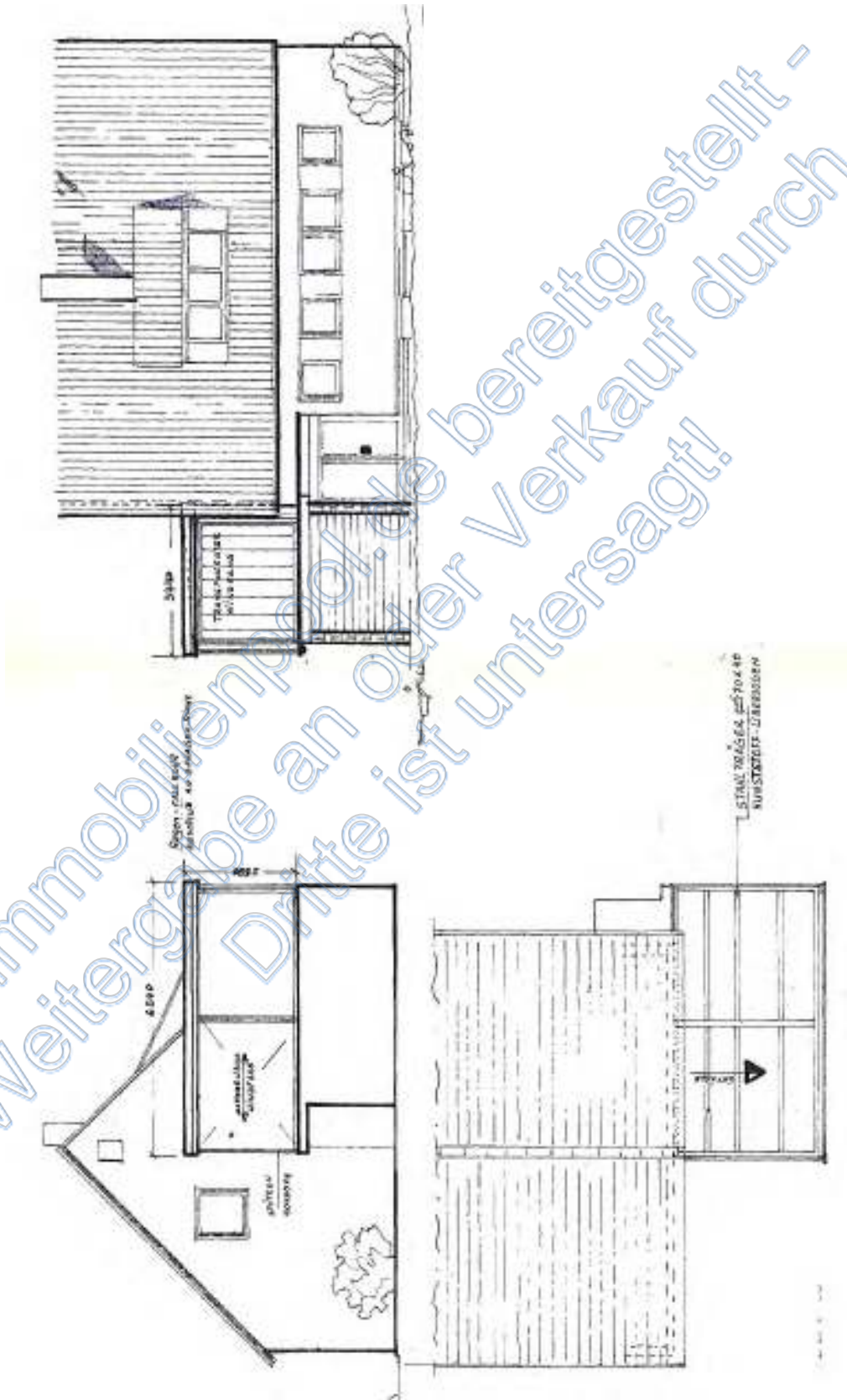
ANSICHT WESTEN BAUGESUCH 2021

ANBAU UND SANIERUNG



BAUGESUCH 1974 (NICHT MEHR AKTUELL)

TERRASSENÜBERDACHUNG



LAGEPLAN BAUGESUCH 1963 (NICHT MEHR AKTUELL)

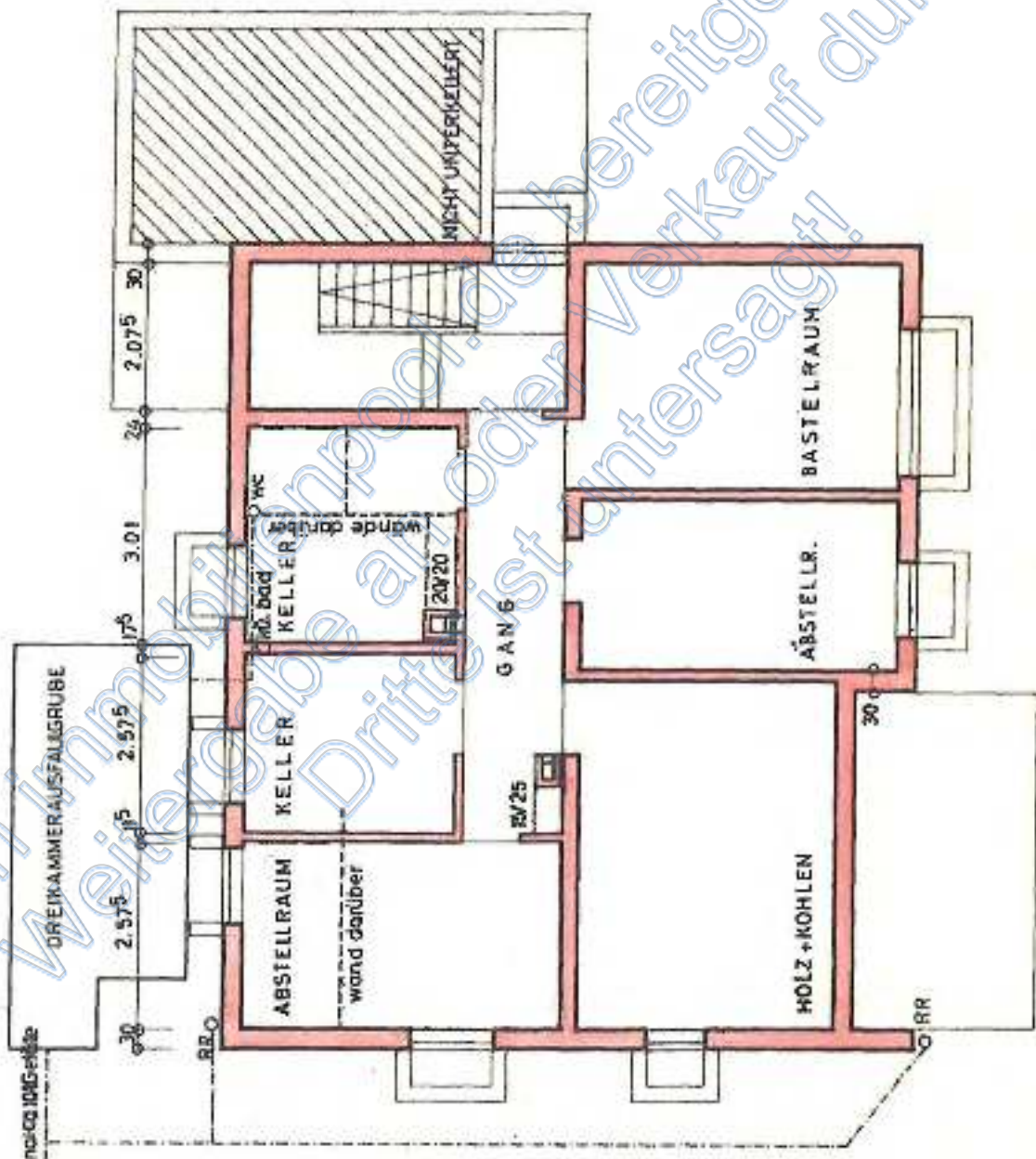
ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE

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

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

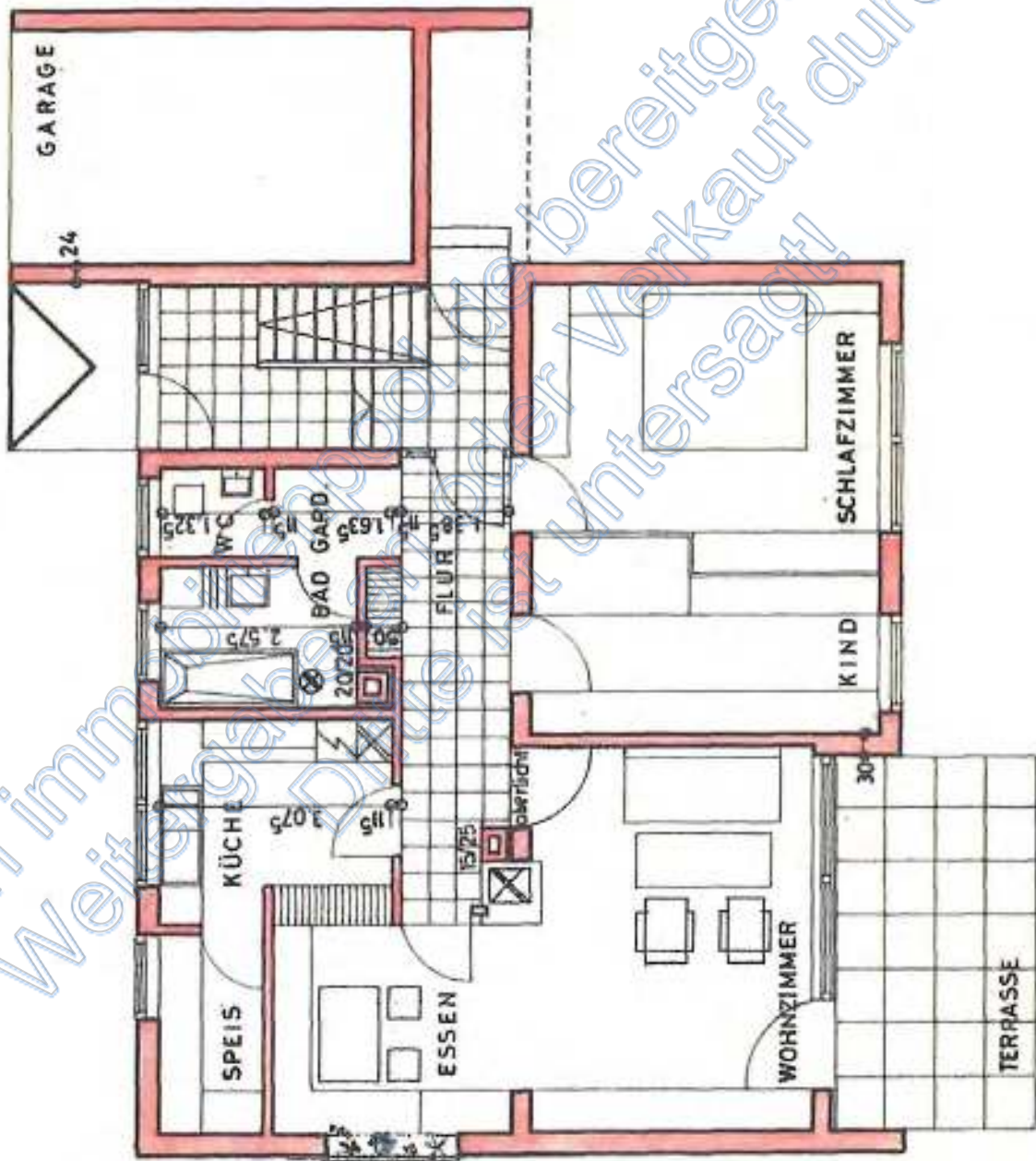
UNTERGESCHOSS BAUGESUCH 1963 (NICHT MEHR AKTUELL)

ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE



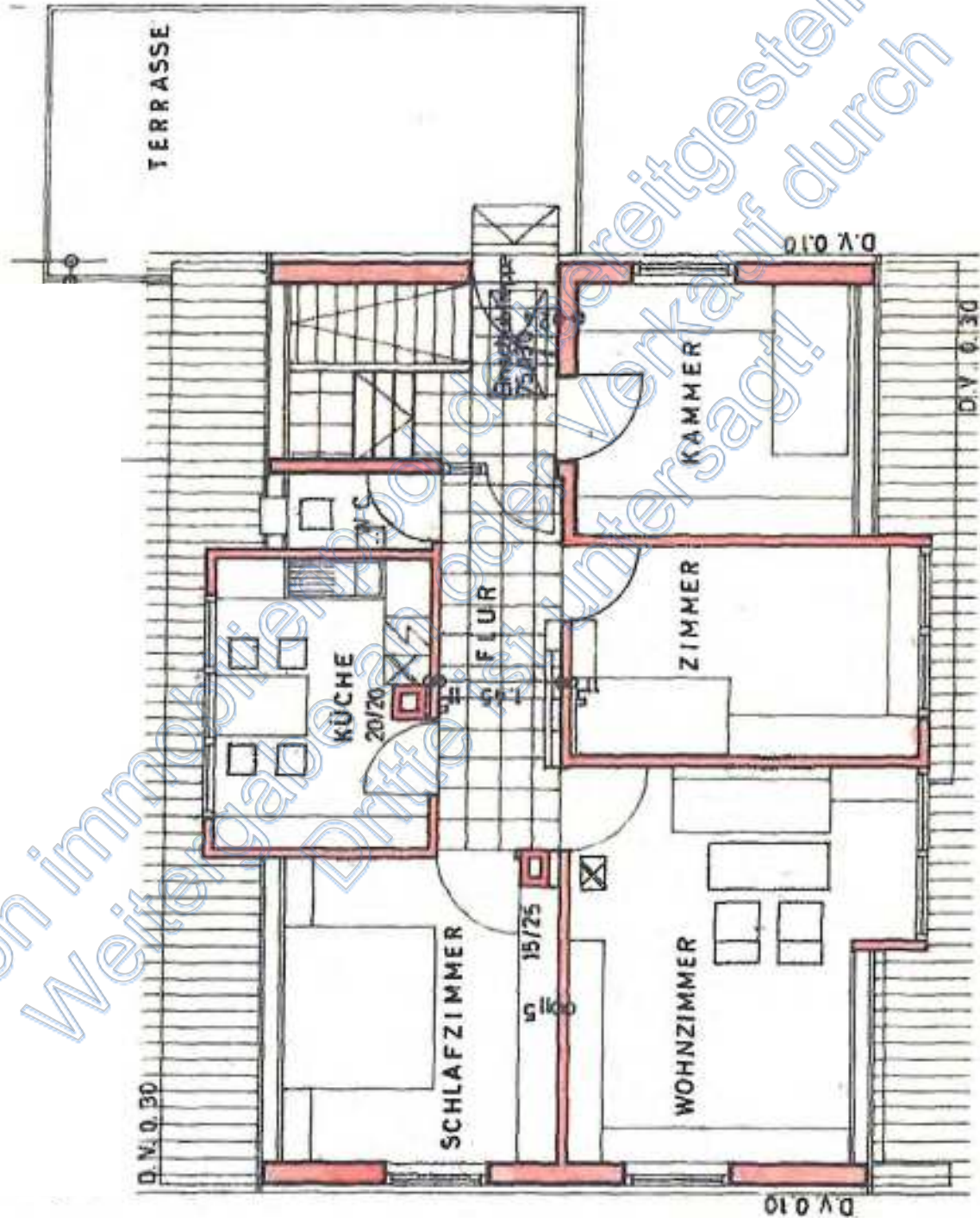
ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1963 (NICHT MEHR AKTUELL)

ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE



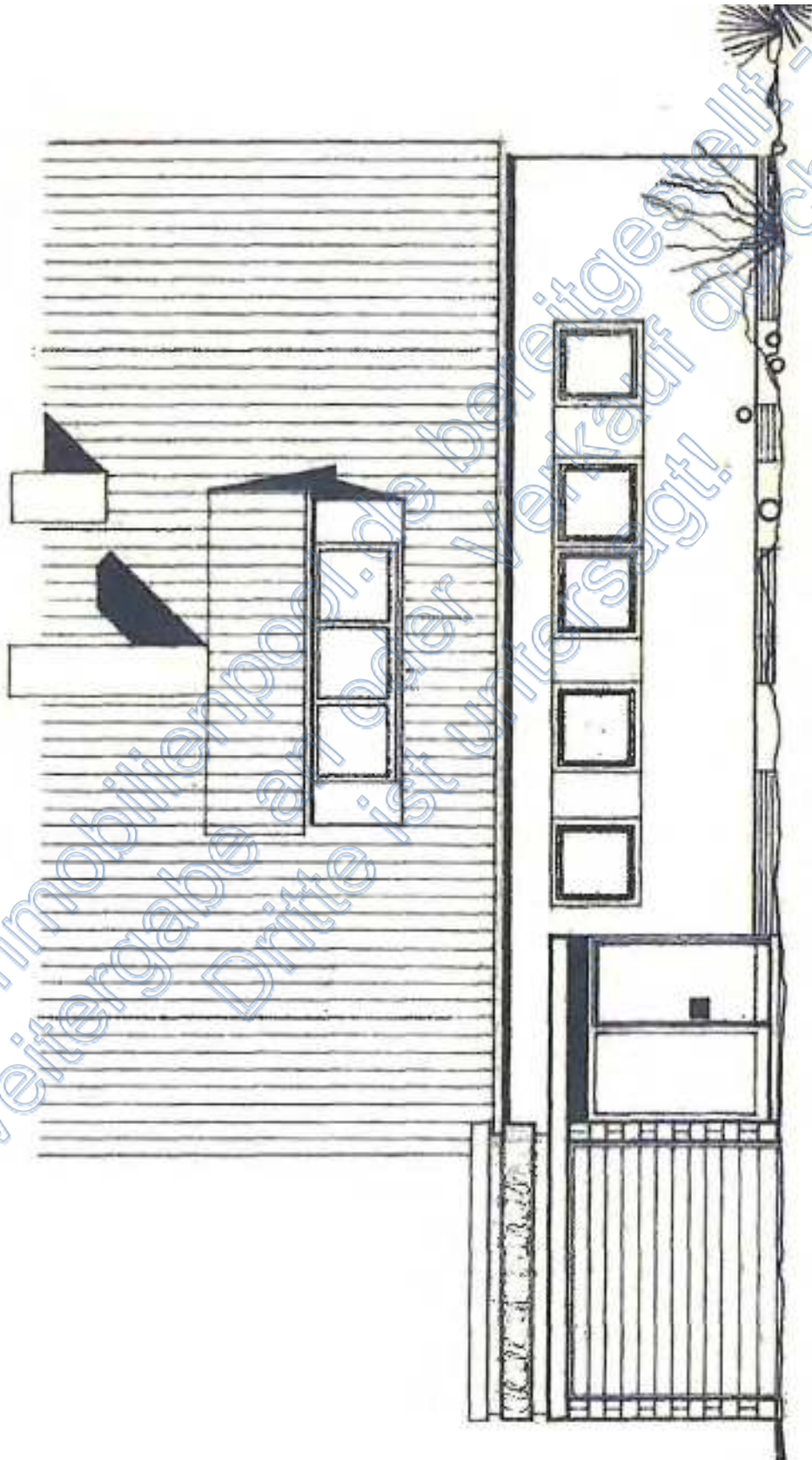
DACHGESCHOSS BAUGESUCH 1963 (NICHT MEHR AKTUELL)

ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE

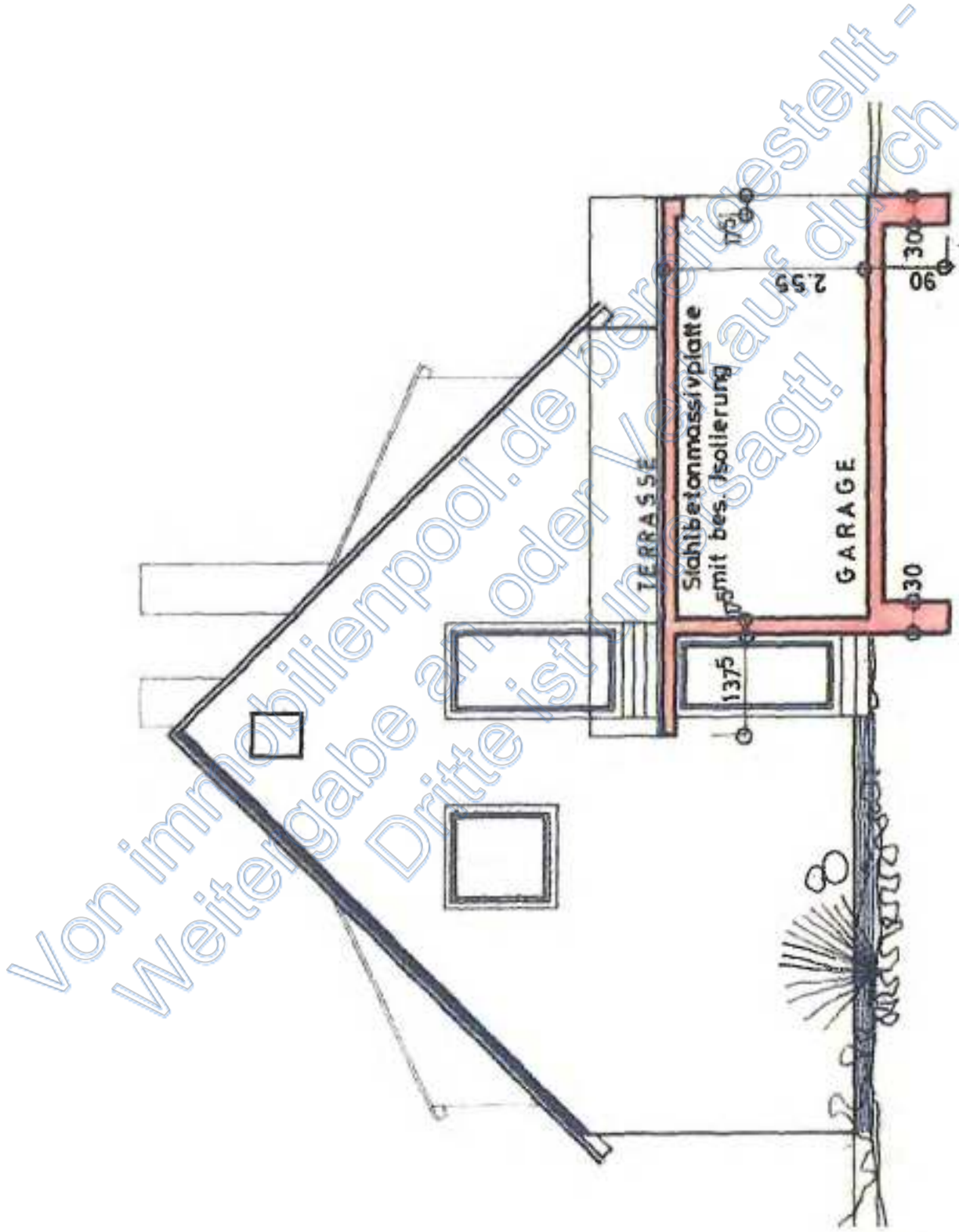


ANSICHT NORDEN BAUGESUCH 1963 (NICHT MEHR AKTUELL)

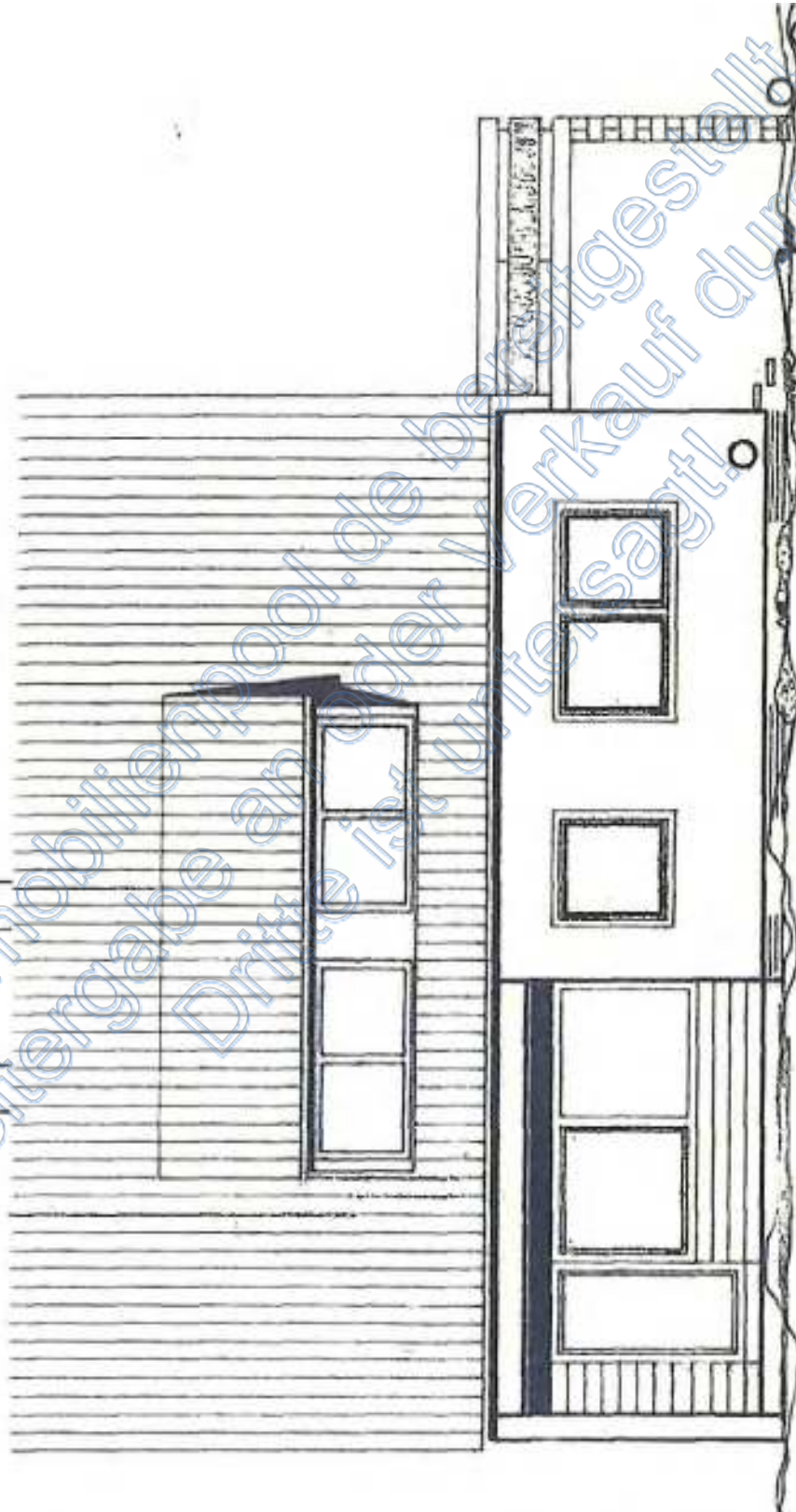
ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE



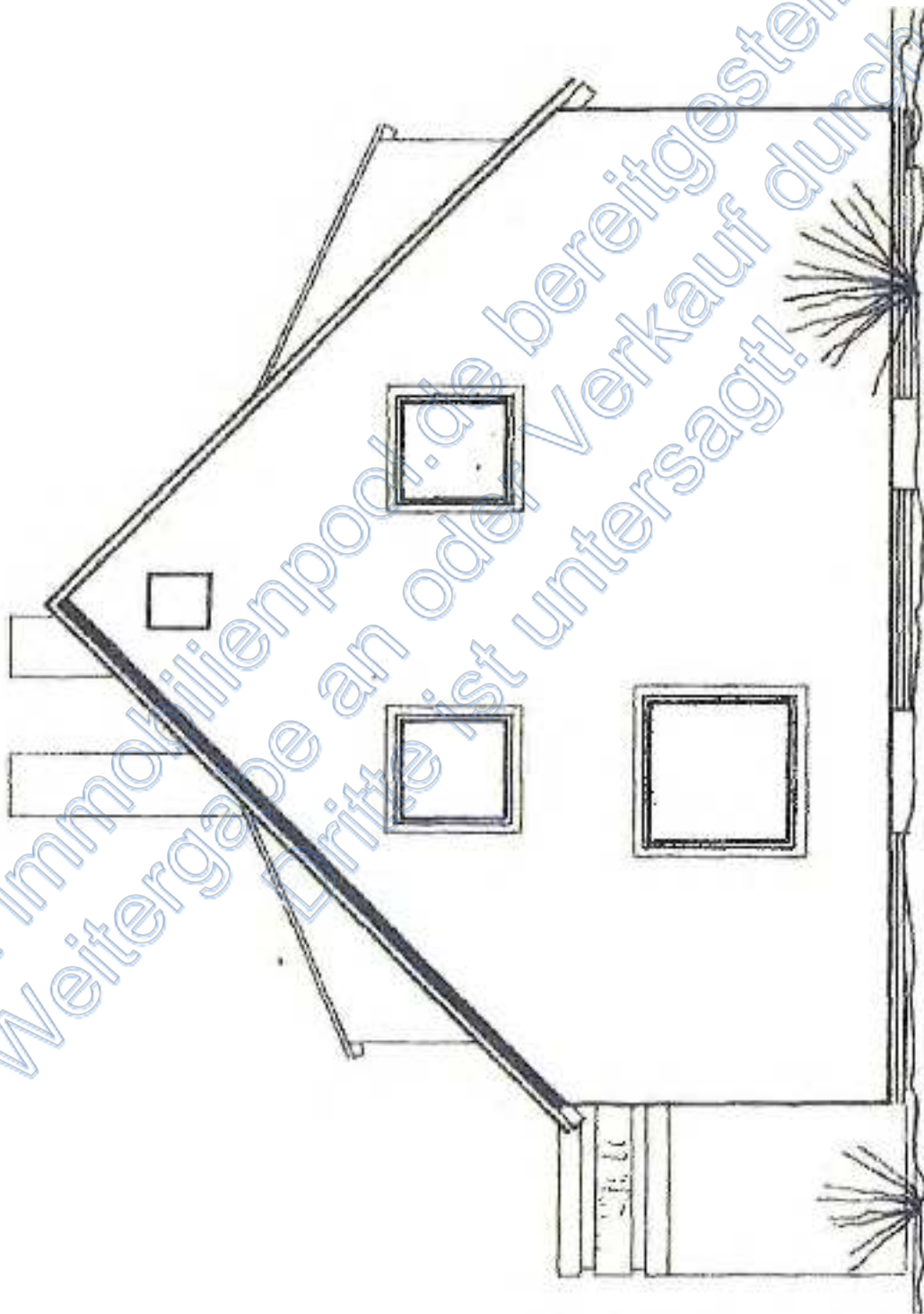
ANSICHT OSTEN BAUGESUCH 1963 (NICHT MEHR AKTUELL)
ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE



ANSICHT SÜDEN BAUGESUCH 1963 (NICHT MEHR AKTUELL)
ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE



ANSICHT WESTEN BAUGESUCH 1963 (NICHT MEHR AKTUELL)
ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE



DREIKAMMERAUSFAULGRUBE BAUGESUCH 1963 (NICHT MEHR AKTUELL)

ERSTELLUNG EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE

