

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
26 01 05 BC

Verkehrswert

**einer Doppelhaushälfte mit Fertig-Doppelgarage
als ½ Anteil an einem Doppelwohnhausgrundstück
Am Annaweier 17, 17/1 in 88447 Warthausen**

**Sondereigentum an der Östlichen Doppelhaushälfte
mit Benützungsrecht Terrasse, Doppelgarage
und Gartenfläche (grün schraffiert) Nr. 1**

Am Annaweier 17 ATP Nr. 1



Auftraggeber

**Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß
2 K 15/18**

Eigentümer

Wertermittlungstichtag

12.03.2026

Verkehrswert ATP Nr. 1
(ohne Zubehör)

Euro 450.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	7 - 12
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 12
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	13 - 17
	1. Doppelhaushälfte ATP Nr. 1	Seite	13 - 16
	2. Doppel-Fertiggarage	Seite	17
V	Beschreibung der Einheit ATP Nr. 1	Seite	18 - 20
VI	Teilungserklärung	Seite	21 - 23
VII	Wertermittlung	Seite	24 - 29
	1. Bodenwert	Seite	24
	2. Sachwert	Seite	25 - 28
	3. Verkehrswert	Seite	29
VIII	Google Earth und Objektfotos	Seite	30 - 50
IX	Planunterlagen	Seite	51 - 67

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach an der Riß
2 K 15/18

Objekt

Doppelhaushälfte mit Fertig-Doppelgarage
als 1/2 Miteigentumsanteil an einem
Doppelwohnhausgrundstück

Sondereigentum an der Östlichen Haushälfte
mit Benützungsrecht an der Terrasse, Fertiggarage und
Gartenfläche (grün schraffiert) Nr. 1

ATP Nr. 1

Am Annaweier 17
88447 Warthausen

Mietverhältnis

Eigengenutzt von der Miteigentümerin.

Eigentümer

-jeweils Anteil ½-

Quellenverzeichnis

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren
Klaiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98
ImmoWertV 2010, 2021
WertR 02, 06 etc.
Sachwert-Richtlinie,
Ertragswert-Richtlinie,
Vergleichswert-Richtlinie etc.

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Hausverwaltung

Keine offizielle Hausverwaltung vorhanden.

Die Nebenkostenabrechnungen werden von den
Eigentümern selbst ermittelt und berechnet.

Eine allgemeine Instandhaltungsrücklage ist nicht
vorhanden.

Objektbesichtigung

Am 12.03.2026 im Beisein beider Eigentümer.

Wertermittlungstichtag

12.03.2026

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 Wertermittlungstichtag 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	Ravensburg
Gemeinde	Warthausen
Grundbuch von	Warthausen
Grundbuchheft-Nr.	2039 Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis	BV lfd. Nr. 1 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte SO 3849 Flst. 2310 07 a 52 qm Am Annaweiher 17, 17/1 Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung (östliche Haushälfte). Eine Benützungsregelung gem. § 15 WEG ist vereinbart. Diesem Sondereigentum ist das Benützungsrecht an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 und grüner Farbe näher bezeichneten Grundstücksfläche nebst Terrasse und 2 Pkw-Stellplätzen (jetzt Fertig-Doppelgarage) zugewiesen. Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrechts beschränkt; Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im Grundbuch von Biberach für Warthausen, Blatt 2040. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 02. Juli 2004 Bezug genommen (Urkunde des Notars , Urk. R. III Nr. 523/2004, verwahrt in den Grundakten 2039/1).

Dieser Miteigentumsanteil wurde bei Anlegung dieses Grundbuchs aus dem Grundbuch von Biberach für Warthausen, Blatt 1986 Bestandsverzeichnis Nr. 1 hierher übertreten.

Eingetragen den 15. Juli 2004

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 22.09.2006.

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 15.05.2018 (2 K 15/18).

Eingetragen (033/115/2018) am 05.06.2018.

Grundstücksgröße

07 a 52 qm

Grundstücksqualität

Bauland

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Gemeinde Warthausen sind keine Baulasten eingetragen.

Eintragung im Altlastenkataster Wurde 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 weitere 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

Warthausen gehört mit rund 5.200 Einwohnern zu den größten Landgemeinden im baden-württembergischen Landkreis Biberach in Deutschland.

Warthausen ist eine Gemeinde ca. 4 km nördlich von Biberach und besteht aus den Ortsteilen, Warthausen, Barabein, Birkenhard, Herrlishöfen, Oberhöfen und Röhrwangen.

Die Gemeinde wird von dem südlichen Donau-Zufluss Riß durchflossen.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im Nordwesten vom Hauptort Warthausen gelegen, in einem etwas isolierten Neubaugebiet auf einer Anhöhe.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Warthausen ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 30** Ulm – Biberach – Ravensburg führt am Ort vorbei und ist in ca. 3 Autominuten zu erreichen.

Die **Bundesstraße B 465** Ehingen - Biberach führt durch den Ort.

Autobahn A 7 ist ca. 25 km entfernt.

Regio-S-Bahn Donau Iller in Warthausen, Richtung Ulm, Laupheim, Biberach.

Regionalbahnhof in Biberach, ca. 4 km.

IC-Bahnanschluss Richtung Stuttgart/Ulm/München in Ulm, ca. 38 km.

Flughafen München ca. 185 km oder Friedrichshafen ca. 70 km.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt

Biberach, ca. 4 km.

Ortskern Warthausen

Ca. 350 m.

Betreuung + Bildung

6 Kindertageseinrichtungen

1 Grundschule

Weiterführende Schulen in Biberach.

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten

Schloss Warthausen
Schlossmuseum Warthausen
Kirche St. Johannes Evangelist
Öchslebahn
Kleine Galerie

Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Vereine
Sportanlagen, Sportstätte
10 Spielplätze
Tennis- Area (2 Hallen- und 2 Freiplätze)
Freibad
Rad- und Wanderwege
Donau-Bodensee Radweg

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Für den gehobenen Bedarf sind alle Einkaufsmöglichkeiten in der angrenzenden Stadt Biberach vorhanden.

In der Wohnsiedlung keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Fußweg zum Zentrum.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Doppelwohnhaus und 2 Doppelgaragen als Eigentumsanlage bebaut (2 hälftige Miteigentumsanteile, östliche und westliche Doppelhaushälfte).

Umgebende Bebauung

Ausnahmslos Wohnhäuser (1-2-Familienhäuser).

Bebauungsplan

Bebauungsplan „Schlossgut II“
genehmigt vom 17.04.2002
rechtsverbindlich seit 26.04.2003
Satzungsänderung 19.04.2004

Allgemeines Wohngebiet
Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
GRZ 0,35 GFZ 0,6
Max. Traufhöhe 3,75 m
Max. Firsthöhe 8,75 m

Grundstückszuschnitt

Kompakt und rechteckig, siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Grundstück ist nach Augenschein relativ eben.

Störende Einflüsse

Es wurden während der Besichtigungszeit keine wesentlich störende Einflüsse festgestellt.

Ansonsten ruhige, etwas abgeschiedene Wohnlage auf einer Anhöhe.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Norden über eine öffentliche Straße angeschlossen.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon.
Kabel und Gas nicht vorhanden
(Angabe der Beteiligten).

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungstichtag 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 DER GEBÄUDE

Allgemein

Bei dem Gebäude auf Flst. 2310 handelt es sich um ein Doppelwohnhaus mit 2 angebauten Doppelgaragen, das in zwei hälftige Miteigentumsanteile (östliche und westliche Doppelhaushälfte) aufgeteilt ist.

Da das Grundstück in der Teilungserklärung zur Hälfte aufgeteilt ist und es sich hier um zwei Doppelhaushälften mit zugehörigen getrennten Garten/Grundstücksflächen handelt, wird nachfolgend nur das Gebäude Am Annaweiher 17 ATP Nr. 1 beschrieben.

1. Beschreibung des Gebäudes Haushälfte Am Annaweiher 17 ATP Nr. 1

Baugestaltung

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine vollunterkellerte, 1-geschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Satteldach und ausgebauten Dachspitz.

Besonderheiten

Nachträglich wurde im Jahre 2004 noch eine Doppel-Fertigarage im Osten an die Haushälfte Am Annaweiher 17 angebaut anstatt der im Aufteilungsplan dargestellten 2 Stellplätze.

Diese Doppelgarage wurde jedoch nicht nachträglich in der Teilungserklärung samt Aufteilungsplänen mit aufgenommen.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Baujahre + Baugesuche

2004 Erstellung eines Zweifamilienwohnhauses.

2004 Aufteilung in Eigentumsanteile.

2004 Neubau einer Fertigarage .

Bruttogrundfläche (BGF)

Doppelhaushälfte ca. 266 m².

Renovierungen

Keine wesentlichen Renovierungen, baujahresgemäßer Bauzustand.

Wohn- und Nutzflächen

Nach überprüfter Berechnung auf Grundlage des Baugesuchs sind folgende ca. Wohn- und Nutzflächen vorhanden (bei 3 % Putzabzug, Terrasse ¼):

Wohnfläche EG	ca. 67,5 m ²
Wohnfläche DG	ca. 54,5 m ²
Wohnfläche Dachspitz	ca. 15,0 m ²

Gesamte Wohnfläche EG, DG, Spitz	ca. 137 m²
---	------------------------------

Nutzfläche UG	ca. 61 m ²
---------------	-----------------------

Gesamte Wohn/Nutzfläche UG, EG, DG, Spitz	ca. 198 qm
--	-------------------

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

58 Jahre.

Derzeitige Nutzung

Als Doppelhaushälfte.

Bauzustand

Soweit erkennbar altersgemäßer guter Zustand.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges

Gravierende Bauschäden sind keine ersichtlich.

Kleinere Laminatschäden.

Wandrisse im DG.

Gurte der Rollläden zum Teil defekt.

Baubeschreibung	Außenwände und Trennwände	Massivbauweise. UG: Vermutlich Stahlbetonwände. Ab EG: Vermutlich Mauerziegel.
	Innenwände	Vermutlich massive Mauerwerks- wände.
	Dachkonstruktion	Satteldach in Holzkonstruktion mit einer Dachgaube nach Süden und Verlängerung des Daches über die südöstliche Terrasse mit separatem Satteldachteil über der Terrasse. Die Dachgaube „sitzt“ nicht auf dem Dach, sondern ist fassaden- bündig mit der darunter liegenden EG-Wand, das Dach davor „schwebt“ ca. 30 cm vom Fenster entfernt mit verzinkter Blechum- randung als Abschluss (s.a. Fo- tos).
	Dachdeckung	Dachziegeldeckung, vermutlich Tonziegel.
	Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken.
	Geschosstreppen	Weiß lackierte Stahlunterkon- struktion mit aufliegenden Massiv- holzstufen. Handläufe als Gelän- der sind nicht vorhanden, die Geländer Stäbe laufen raumhoch durch (Art Vergitterung des Treppenlaufs, s.a. Fotos).
	Fassade	Verputzt und gestrichen, baujahresgemäßer Wärmeschutz. Kein zeitgemäßer Vollwärme- schutz vorhanden.
	Fenster	2-fach isolierverglaste baujahres- gemäße weiße Kunststofffenster von 2004 mit PVC-Rollläden.

Besondere Bauteile

Verlängertes Dach im Norden über dem Eingang mit 2 Rundstützen.

Terrassenüberdachung im Südosten mit Satteldach.

Dachgaube als Schleppgaube nach Süden.

Außenanlage

Hauszugang und Garagenzufahrt gepflastert, barrierefrei.

Terrasse mit gebrochenen Natursteinplatten.

Abfallender Lichtgraben vor dem UG-Fenster.

Rest geschmackvoll begrünt (s.a. Fotos).

Technische Installationen

Heizung

Gaszentralheizung mit Solarunterstützung für Warmwasser (2 Solarplatten auf dem Dach).

Elektroinstallation

Unter Putz und baujahresgemäße Installationen vorhanden.

Sanitärinstallation

Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung, Bad und WC baujahresgemäße Ausstattung (2004).

Energieausweis

Keiner vorhanden bzw. keiner vorgelegt.

2. Doppel-Fertiggarage

Bauart	Garage als Fertiggarage aus sendzimir-verzinktem Stahlblech (trapezförmig profiliert) mit vollverzinktem Profilstahlrahmen.	
Fassade	Weißer Spritzputz.	
Fundament	Vermutlich Betonplattenfundament.	
Wände	In Winkelprofil eingearbeitete Sendzimir-vollverzinkte Profilstahlelemente, montagefertig.	
Dach	Form: Flachgeneigtes Pultdach (0,5 % Dachneigung). Material: Profilertes Trapezblech mit 3-seitiger Verblendung.	
Tore	Blechverkleidete Gargenkipptore mit Federzug, ohne elektrische Bedienung.	
Zubehör	1 hintere Tür mit Fenster.	
Schäden	An der Nord- und Ostseite Wasserschäden an der Fassade unterhalb der Dachverkleidung (s.a. Fotos).	
Daten	Bruttogrundfläche	ca. 40 m ²
	Baujahr	ca. 2004
	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
	Restnutzungsdauer	38 Jahre

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 1 (Östliche Doppelhaushälfte)

Lage der Wohnung

Die Wohnung Nr. 1 befindet sich in der östlichen Doppelhaushälfte und dort im gesamten Erd- und Dachgeschoss sowie Dachspitz des Gebäudes, mit Kellerräumen und belichtetem sowie beheizten Hobbyraum im Untergeschoss.

Größe der Wohnung

Nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen liegt für ATP Nr. 1 folgende Wohn- und Nutzfläche vor (3 % Putzabzug, Terrasse ¼):

Wohnfläche EG, DG, Spitz ca. **137 qm**

Nutzfläche UG ATP Nr. 1 ca. **61 qm**

Anzahl der Räume

Erdgeschoss

- 1 Diele mit Garderobennische
- 1 Gäste-WC mit wandhängendem WC und Handwaschbecken
- 1 Wohn-/Esszimmer mit offenem Treppenhaus und Schwedenofen (ohne Wertansatz, da Zulässigkeit unbekannt)
- 1 Küche
- 1 teilüberdachte Terrasse nach Süden und Osten

Dachgeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, wandhängendem WC, Urinal und 2 Handwaschbecken
- 1 Elternschlafzimmer im Nordosten
- 2 Kinderzimmer nach Süden und Südosten

Dachspitz

- 1 Treppenhaus
- 1 WC-Raum
- 1 ausgebauten Zimmer nach Osten

Kellerräume/Abstellräume

(im Rohbauzustand, ohne Wand-, Decken- und Bodenbeläge)

Untergeschoss

- 1 Flur mit Treppenaufgang
- 1 Abstellraum
- 1 Heizungsraum
- 1 großer Hobbyraum, belichtet aus Osten, darunter Heizkörper
- 1 Vorratsraum

Benützungsrecht

Nach Benützungsrecht in der Teilungserklärung sind der Haushälfte ATP Nr. 1 die gesamte östliche Grundstücksfläche, Terrasse und 2 Pkw-Stellplätze Nr. 1 (grün schraffiert) zugeordnet.

(Siehe auch Auszüge Teilungserklärung).

Im Bereich der Pkw-Stellplätze befindet sich nun die Fertig-Doppelgarage.

Garage/Stellplatz

1 Fertig-Doppelgarage auf dem Grundstück der östlichen Haushälfte vorhanden.

Nach Teilungserklärung Benützungsregelung von 2-Pkw-Stellplätzen, diese wurden aber durch die Doppelgarage ersetzt.

Stellplatzmöglichkeiten vor der Garage auf der Zufahrt.

Vermietungssituation

Eigengenutzt von der Miteigentümerin.

Grundrissgestaltung

Zweckmäßig, unten Wohnen, oben Schlafen.

Belichtung

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Norden, Osten und Süden.

Ausstattungsstandard

Böden, UG-Räume Estrich, noch kein Bodenbelag. EG Wohnzimmer Laminat, Küche und WC Fliesen, DG Schlafräume Kork, Bad Fliesen, Dachspitz Laminat.

Wände, größtenteils Raufaser weiß gestrichen, teilweise tapeziert, Bad raumhohe Fliesen, WC Fliesen. UG-Räume roher Beton, ohne Putz, ohne Belag, ohne Anstrich.

Decken, größtenteils Raufaser oder glatt weiß gestrichen, UG-Räume roher Beton, ohne Putz, ohne Anstrich.

Türen, Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

Sonstiges, ältere Einbauküche, die elektrischen Geräte sollen defekt sein.

Gesamteindruck

Dem Baualter gemäßer ordentlicher Zustand.

Vermietbarkeit

Gut.

Verkäuflichkeit

Gut, allerdings mit Einschränkungen hinsichtlich des hälftigen Eigentumsanteils und der Teilungserklärung (s. nachfolgendes Kapitel).

Es handelt sich hier nämlich nicht um eine klassische Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, sondern um den ½ Anteil an einem übersichtlichen Doppelhaus (Doppelhaushälfte) mit Gartennutzung und angebauten Garagen.

Aufgrund der fehlenden Hausverwaltung und nicht vorhandenen Instandhaltungsrücklage und grundsätzlich aufgrund der kleinen Wohnanlage mit nur 2 Parteien ist ein Käufer/Bewohner des hier betroffenen Eigentumsanteils Nr. 2 außerdem auch bezgl. der Investitionskosten abhängig von einem guten Verhältnis bzgl. seines Miteigentümers/Bewohner von ATP Nr. 2, da insbesondere wahrscheinlich die Instandhaltung der allgemeinen Bauteile teilweise mit diesem abgeklärt werden muss.

Die Nachfrage nach Immobilien hat zudem mittlerweile durch die gestiegenen Bauzinsen nachgelassen bei deutlich erhöhtem Angebot an Immobilien.

VI TEILUNGSERKLÄRUNG

Teilungserklärung Auszüge

§ 3 Aufteilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in § 1 näher bezeichneten Grundstück gem. § 8 WEG in der Weise auf, daß mit je einem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden wird wie folgt:

- 1. Ein Miteigentumsanteil von **1/2** verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der **Nummer 1** bezeichneten **Haushälfte** (**östliche Haushälfte**)*
- 2. Ein Miteigentumsanteil von **1/2** verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der **Nummer 2** bezeichneten **Haushälfte** nebst **Garage** (**westliche Haushälfte**).*

§ 4 Gegenstand des Wohnungs- und Teileigentums

(1) Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung einschließlich der zu ihr gehörenden unselbständigen Nebenräume in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört; Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil.

(2) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Hierzu gehören insbesondere alle tragenden Bauwerksteile und das Dach.

(3) Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums (Alleineigentum) sind die in § 3 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören demnach insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume.
- b) die nicht tragenden Zwischenwände.
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören.
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, (nicht jedoch die Wohnungseingangstüren und die Fenster).
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; hierzu zählen z.B. alle Bade- und WC-Einrichtungen (Sanitärgegenstände einschließlich der Armaturen),
- f) die Markisen, soweit sie zu Balkonen, Loggien oder Dachterrassen gehören, die ihrerseits Sondereigentum sind, (nicht jedoch Rolläden und Außenjalousien).

§5 Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10 bis 29 WEG. In Abweichung und Ergänzung dieser Vorschriften wird jedoch als Inhalt des Sondereigentums bestimmt:

(1) Nutzung

Eine **Änderung** der Nutzung von Wohn- und/oder Teileigentum bedarf **keiner Zustimmung** des anderen Wohnungs- und Teileigentümers.

(2) Versicherung

Für das Gebäude ist eine Haftpflichtversicherung sowie eine **Gebäudebrand- und Elementarschadensversicherung** in angemessener Höhe abzuschließen und dauernd zu unterhalten.

(3) Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten

a) **Sondereigentum:** Die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Dies gilt entsprechend für die Außenseiten etwa vorhandener Balkone und die im Bereich des Sondereigentums befindlichen Fenster und Eingangstüren (auch soweit diese gemeinschaftliches Eigentum sind).

b) **Gemeinschaftseigentum:** Die Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum, insbesondere die Kosten der Unterhaltung, der **Instandhaltung** bzw. Instandsetzung sowie die Versicherungsprämien, Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben tragen die **Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile**.

Laufende Betriebs- und Unterhaltungskosten (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Heizung) sind von jedem Eigentümer anteilig nach dem Verbrauch zu tragen; soweit diese nicht meß- und wägbare sind, ist ein Verteilungsschlüssel durch mehrheitlichen Beschluß der Eigentümer festzulegen. Die hierzu ergangenen gesetzlichen Regelungen (insbesondere die Heizkostenverordnung) bleiben unberührt.

Sonderregelung: Abweichend von § 16 WEG trägt jeder Miteigentümer die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile insoweit allein, als diese sich auf die im Bereich des Sondereigentums befindlichen, allein genutzten Gebäudeteile einschließlich des Daches beziehen.

(4) **Benützungsregelung gemäß § 15 WEG**

Der Eigentümer weist im Wege der Benützungsregelung gern. § 15 WEG zur dauernden und ausschließlichen Benützung zu:

a) dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit der **Nummer 1** bezeichneten Sondereigentums-einheit:

- die im Aufteilungsplan mit der selben Nummer und grüner Farbe näher bezeichneten Grundstücksflächen nebst Terrasse und 2 Pkw-Stellplätzen.

b) dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit der **Nummer 2** bezeichneten Sondereigentums-einheit:

- die im Aufteilungsplan mit der selben Nummer und gelber Farbe näher bezeichneten Grundstücksflächen nebst Terrasse.

Die **Kosten der Instandhaltung** und Instandsetzung sind vom jeweils benutzungsberechtigten Wohnungseigentümer zu tragen.

VII WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan ist nicht als katastermäßiger Lageplan anzusehen, der die genauen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die gesamte Grundstücksgröße des Doppelhausgrundstücks beträgt lt. Grundbuchheft 2039 wie folgt:

BV 1 Flst. 2310 Am Annaweiher 17, 17/1 07 a 52 qm

Nach Angabe im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) liegt der derzeitige **Bodenrichtwert** zum **01.01.2025** in diesem Gebiet bei **€ 210,00/qm** für Wohnbauflächen.

Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Zweifamilienhaus/Doppelwohnhaus baulich für die Bodenrichtwertzone üblich ausgenutzt.

Aufgrund sämtlicher vorgenannter Überlegungen und Aspekte, der Lage und Größe des Grundstücks, der vorhandenen baulichen Ausnutzung wird deshalb ein Preis von **€ 210,00/qm** für das Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der Bodenwertanteil für den Eigentumsanteil ATP Nr. 1 wie folgt:

ATP Nr. 1 Östliche Haushälfte Am Annaweiher 17

752 qm x € 210,00/qm = € 157.920,00

Gesamter Bodenwert gerundet € 158.000,00

Anteil ATP Nr. 1 x ½ € 79.000,00

Bodenwertanteil ATP Nr. 1 gerundet € 79.000,00

Anmerkung

Es fand keine Überprüfung der tatsächlich zugehörigen Grundstücksflächen der 2 Doppelhaushälften statt. Evtl. können hier geringe Größenunterschiede vorliegen im Vergleich zum hälftigen Anteil am Gesamtgrundstück.

2. Sachwertermittlung

Baupreisindex

Zugrunde liegt der **Baupreisindex 190,6** (2010 = 100) 4. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude beträgt gemäß eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

BGF Doppelhaushälfte Nr. 17 ca. 266 m²

BGF Doppelgarage ca. 40 m²

Normalherstellungskosten, Gebäudestandard

Wohnhaus

Gebäudetyp 1.01 (UG, EG, ausgebautes DG) Doppelhaushälfte

Standardstufe 2 ca. 5 %, Standardstufe 3 ca. 92 %, Standardstufe 4 ca. 3 %,

Normalherstellungskosten 2010 Doppelhaushälfte € 785,00/qm BGF

Doppelgarage

Blech-Fertigbauweise

Standardstufe 3 und darunter

Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage € 200,00/qm BGF

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Doppelhaushälfte in Euro/qm BGF	€	785,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{785,00 \text{ €} \times 190,6}{100}$	€	1.496,21
Regionalfaktor 1,008	€	1.508,18
Normalherstellungskosten Doppelhaushälfte gerundet	€	1.508,00
Normalherstellungskosten Doppelhaushälfte 266 m² x € 1.508,00	= €	401.128,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Eingangsvordach mit Stützen psch.	€	2.000,00
- Dachgaube psch.	€	10.000,00
- Überdachung Terrasse psch.	€	5.000,00
	+ = €	17.000,00
Neuwert Doppelhaushälfte mit besonderen Bauteilen	€	418.128,00
+ Außenanlagen psch. ca. 5 %	+ = €	21.000,00
Neuwert Doppelhaushälfte und Außenanlagen	€	439.128,00
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2004 und einer Restnutzungsdauer von 58 Jahren = 27,5 %	- = €	120.760,20
Bauzeitwert Doppelhaushälfte mit Außenanlagen	€	318.367,80
Bauzeitwert Doppelhaushälfte mit Außenanlagen gerundet	€	318.400,00

Übertrag Bauzeitwert Doppelhaushälfte € 318.400,00

Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in Euro/qm BGF € 200,00

Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{200,00 \text{ €} \times 190,6}{100}$ € 381,20

Regionalfaktor 1,008 € 384,25

Normalherstellungskosten Doppelgarage gerundet € 384,00

Normalherstellungskosten Doppelgarage 40 m² x € 384,00 = € 15.360,00

+ Zuschlag für besondere Bauteile

- hintere Tür psch. € 1.000,00

- Fenster € 500,00 + = € 1.500,00

Neuwert Doppelgarage € 16.860,00

. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2004 und einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren = 36,7 % - = € 6.187,62

Bauzeitwert Doppelgarage € 10.672,38

Bauzeitwert Doppelgarage gerundet € 10.700,00

+ Bauzeitwert Wohnhaus mit Außenanlagen + = € 318.400,00

Gesamter Bauzeitwert € 329.100,00

Gesamter Bauzeitwert gerundet € 329.000,00

+ ½ Bodenwertanteil an Flst. 2310 + = € 79.000,00

Vorläufiger Sachwert € 408.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert

€ 408.000,00

Berücksichtigung der Marktlage

Marktanpassung nach Grundstücksmarktbericht
Biberach-Mitte 2025 (Daten aus 2023 - 2024)

Sachwertfaktor 1-2-Familienhäuser in Umlandgemeinden
Vorläufiger Sachwert € 433.000,00
Durchschnittslinie Sachwertfaktor ca. 1,18

Sachwertfaktor 1,18 = Marktzuschlag + 18 %

Zu/Abschlag wegen aktueller Marktlage 2026
(nach Häuserpreisindex) - 0 %

Zu/Abschläge wegen objektspezifischer
Merkmale

Abschlag wegen Eigenart als Eigentumsanteil
und Haushälfte - 5 %

Objektspezifischer Marktanpassungsfaktor + 13 % + = € 53.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 461.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag für einfachen Ausbau der
Kellerräume (Wand-, Decken-, Bodenbeläge)
61 m² x € 100,00/m² = € 6.100,00 ger. € 6.000,00

. /. Wertabschlag wegen Laminatschäden
und Putzrisse psch. € 2.000,00

. /. Wertabschlag wegen Feuchteschäden
Fertigarage psch. € 4.000,00

Sanierungsabschlag gerundet - = € 12.000,00

Sachwert

€ 449.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um den **hälftigen Anteil** an einem Doppelwohnhausgrundstück in einem Wohngebiet auf einer Anhöhe im Norden von Warthausen.

Der hälftige Anteil beinhaltet nach Teilungserklärung die östlichen Haushälfte mit Benützungsrecht an der Grundstücksfläche nebst Terrasse und einer Doppelgarage (ehemals 2 Pkw-Stellplätze), grün schraffiert.

Es handelt es sich somit faktisch um ein Doppelhaushälftengrundstück mit Doppelgarage.

Aufgrund des Eigentumsanteils sind wahrscheinlich umfangreichere Instandhaltungsmaßnahmen an Dach und Fach mit den Nachbareigentümer von ATP Nr. 2 abzustimmen. Eine gemeinsame Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da sie vorwiegend zu Eigennutzungszwecken verwendet werden.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 449.000,00.**

Die Berücksichtigung der Marktlage erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht von Biberach, wobei die aktuelle Marktlage und die objektspezifischen Merkmale gesondert berücksichtigt wurden.

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 (ohne Zubehör)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 12.03.2026** für das zu bewertende Objekt Östliche Haushälfte mit Doppelgarage Am Annaweiher 17, ATP Nr. 1 auf

Euro 450.000,00

Zubehör

Den **Zeitwert** der alten **Einbauküche** mit defekten Geräten schätze ich auf **€ 1.000,00.**

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 16.03.2026

Der Sachverständige

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

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

GOOGLE EARTH LUFTFOTO + AUSSENFOTO

Grundstück von oben, rote Striche ATP Nr. 1 östliche Haushälfte Am Annaweier 17



Grundstück mit Doppelgarage und Doppelhaushälfte von Nordosten

STRASSENFOTOS



Gesamtes Grundstück mit Doppelhaus von Nordwesten, Pfeile östliche Haushälfte ATP Nr. 1



Gesamtes Doppelhaus von Norden, Pfeile östliche Haushälfte ATP Nr. 1



Gesamtes Grundstück mit Doppelhaus von Nordosten, Pfeile Haushälfte Nr. 1 + Doppelgarage

STRASSENFOTOS



Gesamtes Grundstück mit östlicher Haushälfte ATP Nr. 1 und Doppelgarage von Nordwesten



Doppelhaushälfte ATP Nr. 1 mit Doppelgarage von Norden

STRASSENFOTOS



Gesamtes Grundstück mit Doppelhaus von Nordwesten, Pfeile östliche Haushälfte ATP Nr. 1



Gesamtes Doppelhaus von Ost/Nordosten, Pfeil östliche Haushälfte ATP Nr. 1

STRASSENFOTOS



Nordseite der Doppelgarage , Wasserschäden unter dem Dach



Ostseite der Doppelgarage mit Wasserschäden, dahinter Ostgiebelseite Haushälfte ATP Nr. 1

AUSSENFOTOS



Ostseite der Haushälfte ATP Nr. 1 mit Terrassenüberdachung, rechts Doppelgarage



Südlicher Garten von Osten, rechts Terrasse der östliche Haushälfte ATP Nr. 1



Grundstück von Südosten, Pfeil östliche Haushälfte ATP Nr. 1

GARTENFOTOS IM SÜDEN



Südlicher Garten von Osten, rechts Terrasse der östliche Haushälfte ATP Nr. 1



Östlicher Garten von Süden, links überdachte Terrasse, hinten Südseite der Doppelgarage

GARTENFOTOS IM SÜDEN



Gesamtes Doppelhaus von Nordwesten, Pfeile östliche Haushälfte ATP Nr. 1 mit Terrasse



Südseite östliche Haushälfte ATP Nr. 1 mit Terrasse + flächenbündiger Terrassenüberdachung

GARTENFOTOS IM SÜDEN



Grundstück mit Doppelhaushälfte und Garten von Südwesten



Südwestlicher Garten von Westen



Südlicher Garten von oben

GARTENFOTOS



Wohnhaus mit Terrasse und Doppelgarage von Südosten



Terrasse im Osten



Terrasse der östliche Haushälfte ATP Nr. 1 und Sondernutzungsrecht Garten von Nordosten



Ostgiebelseite Haushälfte mit Terrassenüberdachung, rechts Lichtgraben zum UG-Fenster



GARAGENFOTOS



Garten im Osten der Garage



Garagenzufahrt im Nordosten



Doppelgarage aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Trapezblechverkleidung von innen

WOHNHAUS EINGANG + UG



Überdachter Hauseingang



Kellertreppe im UG



Abstellraum



Leitungsanschlüsse



Hobbyraum mit Heizung, links Fenster zum Lichtgraben nach Osten

WOHNHAUS UG + EG

Hobbyraum UG



Kellertreppe von oben

Vorratskeller UG



Offener Treppenraum im EG



Blick von der Treppe in den Wohnraum

Eingangsdiele mit Haustür

WOHNHAUS EG



WC beim Eingang



Küche



Wohn/Essraum, Pfeil Küche, ganz links Treppenraum

WOHNHAUS EG

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

WOHNHAUS DG



Treppenhaus DG mit Flur



Treppenhaus DG mit Aufgang zum Spitz



Bad



Kinderzimmer 2

WOHNHAUS DG



Schlafzimmer



Trapezblechdach der Doppelgarage im Osten

WOHNHAUS DG



Kinderzimmer 2



Bodentiefe Fenster nach Süden



Dachkonstruktion vor dem Fenster

WOHNHAUS DACHSPITZ



Treppe zum Dachspitz



Treppenhaus Dachspitz



WC



Giebelzimmer im Dachspitz



Blick hinunter auf das Garagendach



Blick zum Terrassendach

WOHNHAUS BAUMÄNGEL



Risse im Treppenhaus Dachspitz



Laminatschäden

ÜBERSICHTSPLAN GEOPORT BW

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

LAGEPLAN MIT LUFTBILD GEOPORT BW

Lageplan mit Grundstücksgrenzen, rote Pfeile Am Annaweiler 17

Luftbild mit Grundstücksgrenzen, rote Striche ATP Nr. 1 östliche Haushälfte

BEBAUUNGSPLAN

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

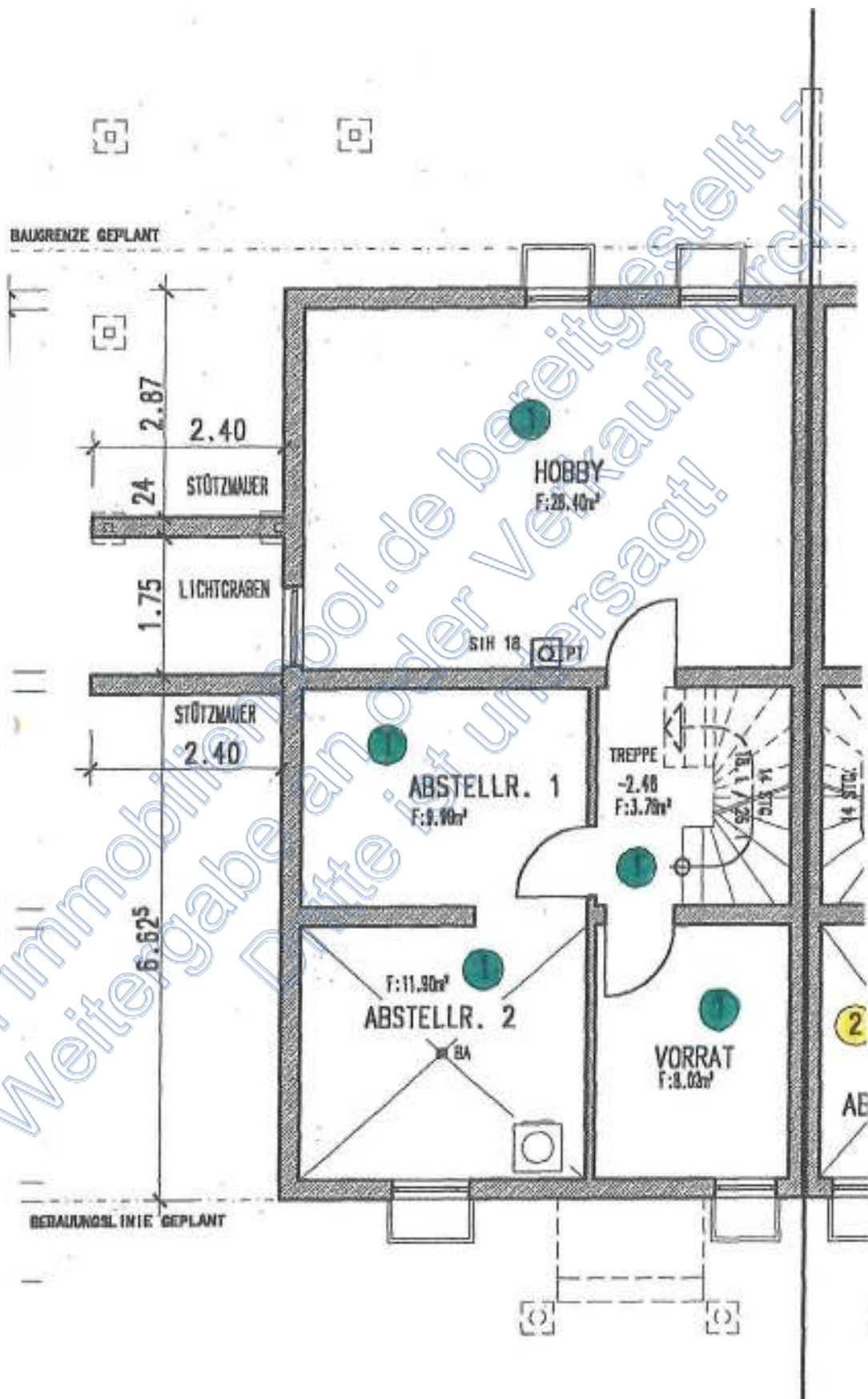
LAGEPLAN BUGESUCH 2004

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

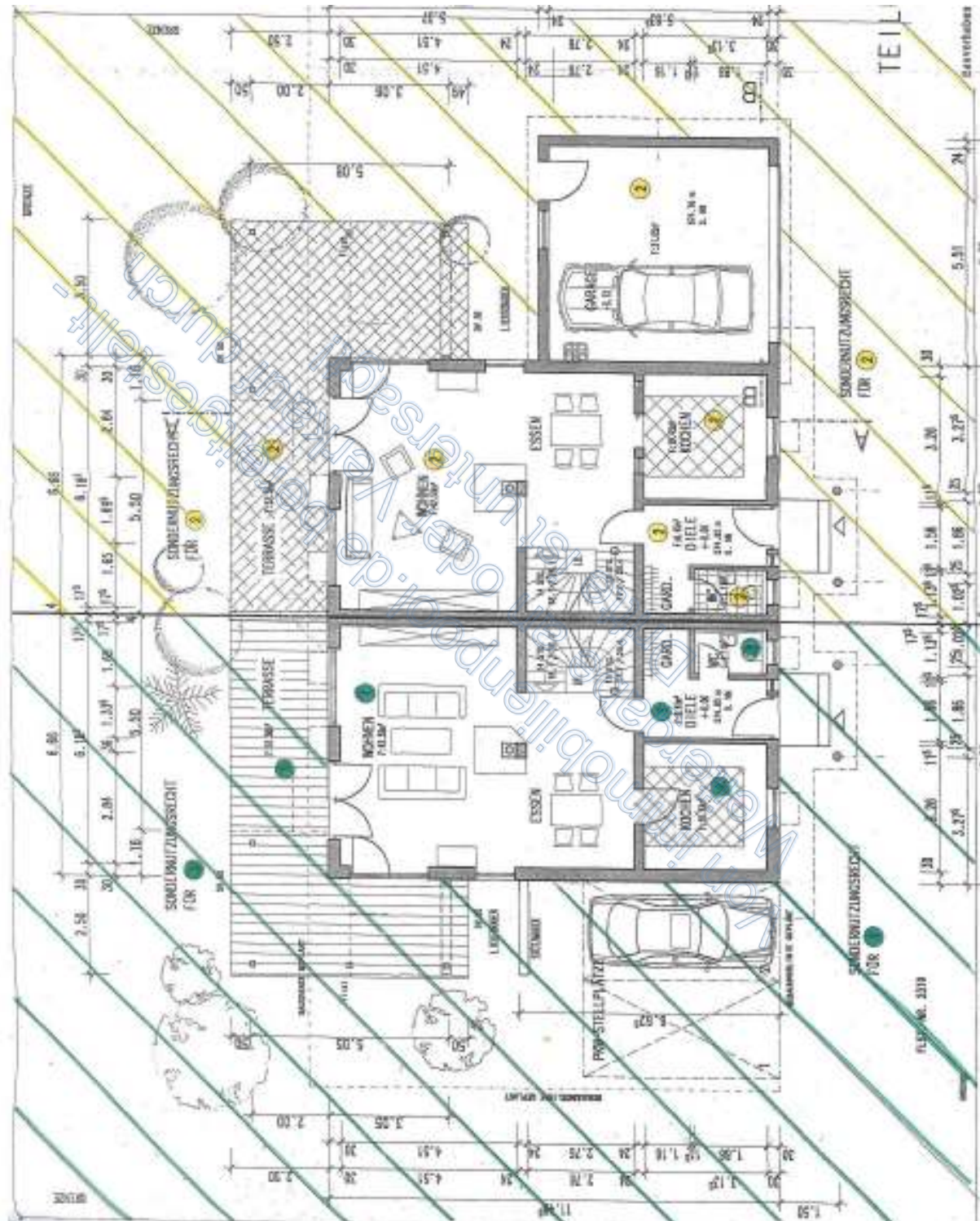
LAGEPLAN AUFTEILUNGSPLAN 2004

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

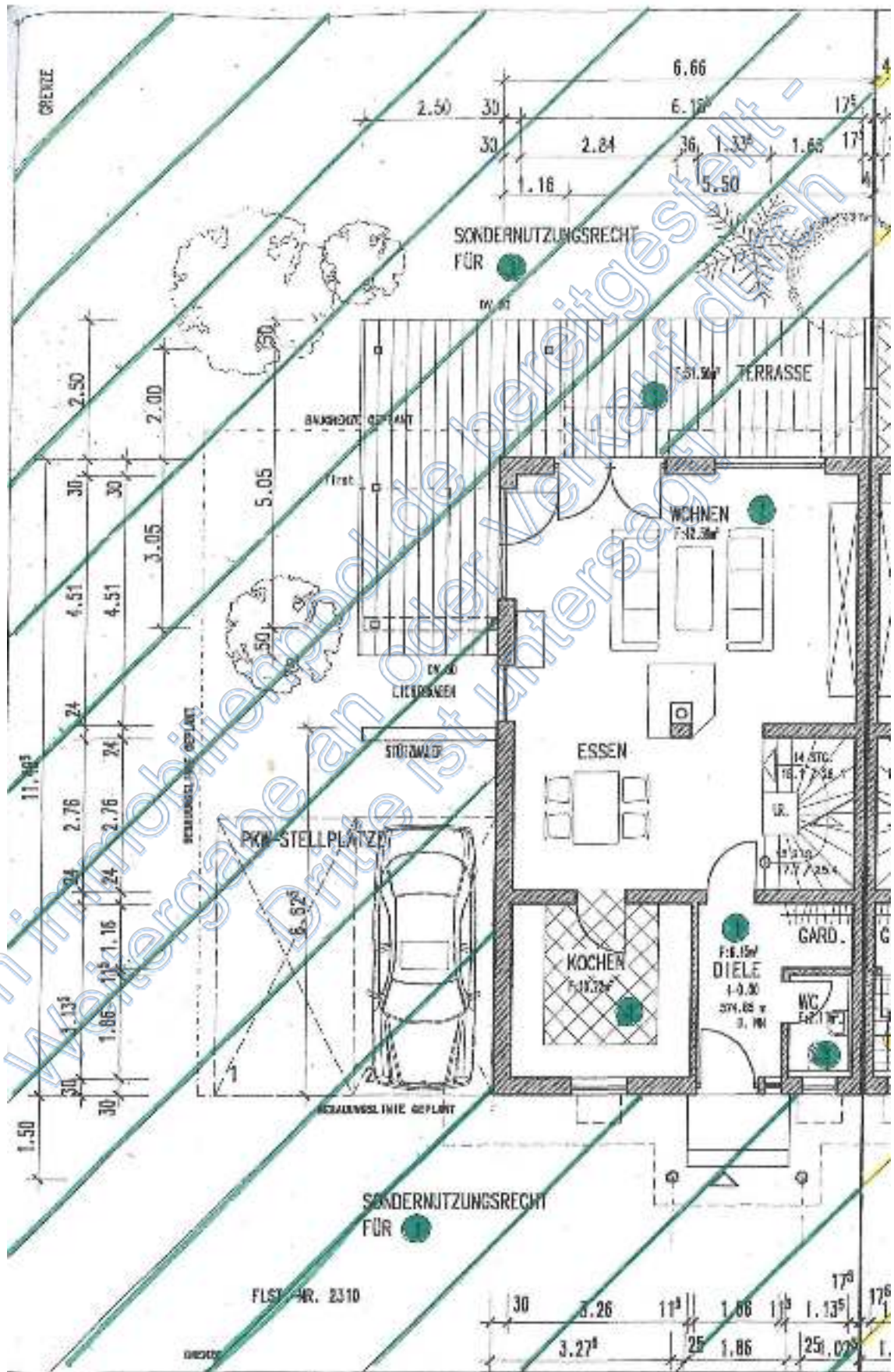
UNTERGESCHOSS ATP NR. 1 AUFTEILUNGSPLAN 2004



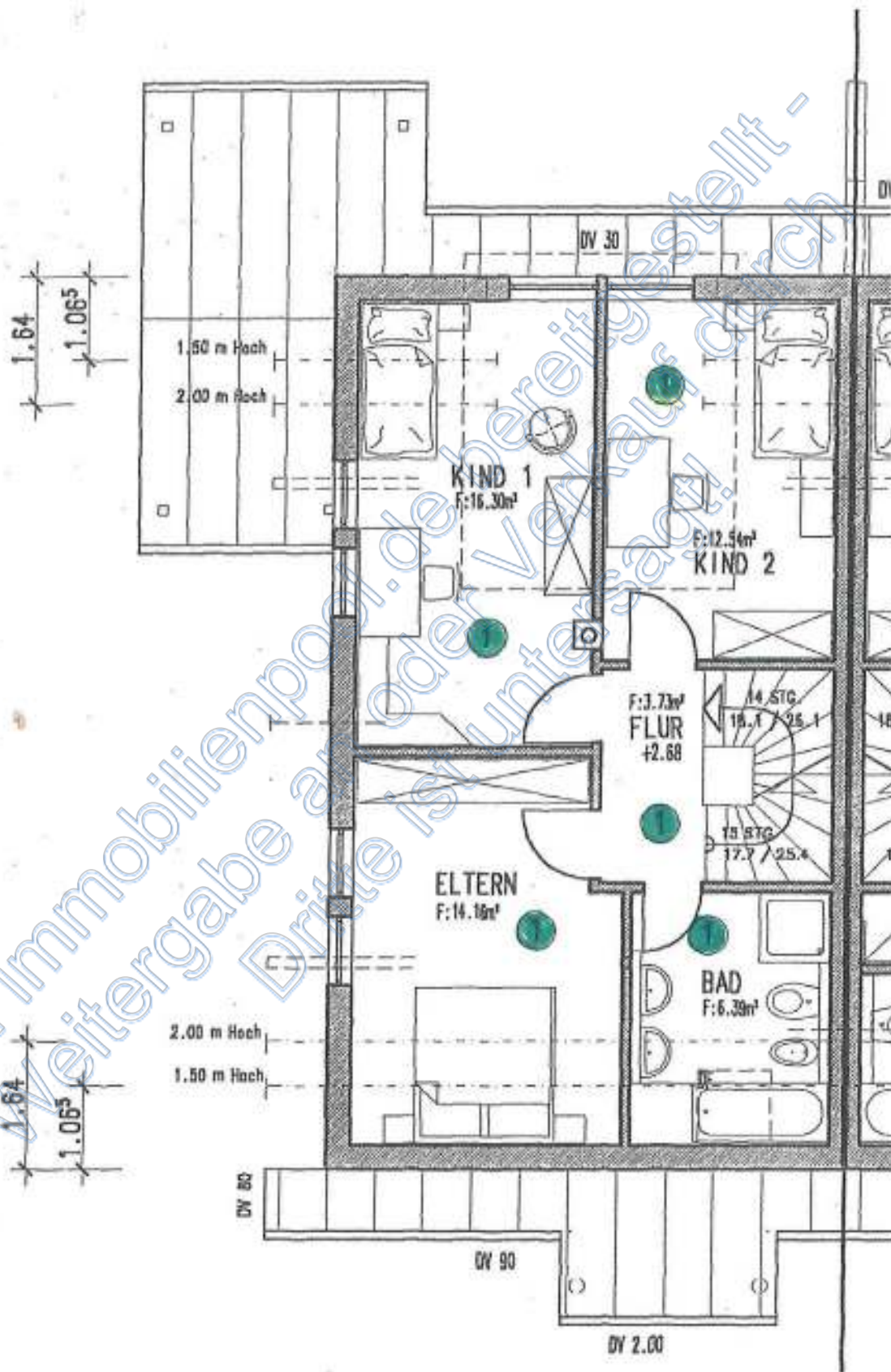
ERDGESCHOSS ÜBERSICHT AUFTEILUNGSPLAN 2004



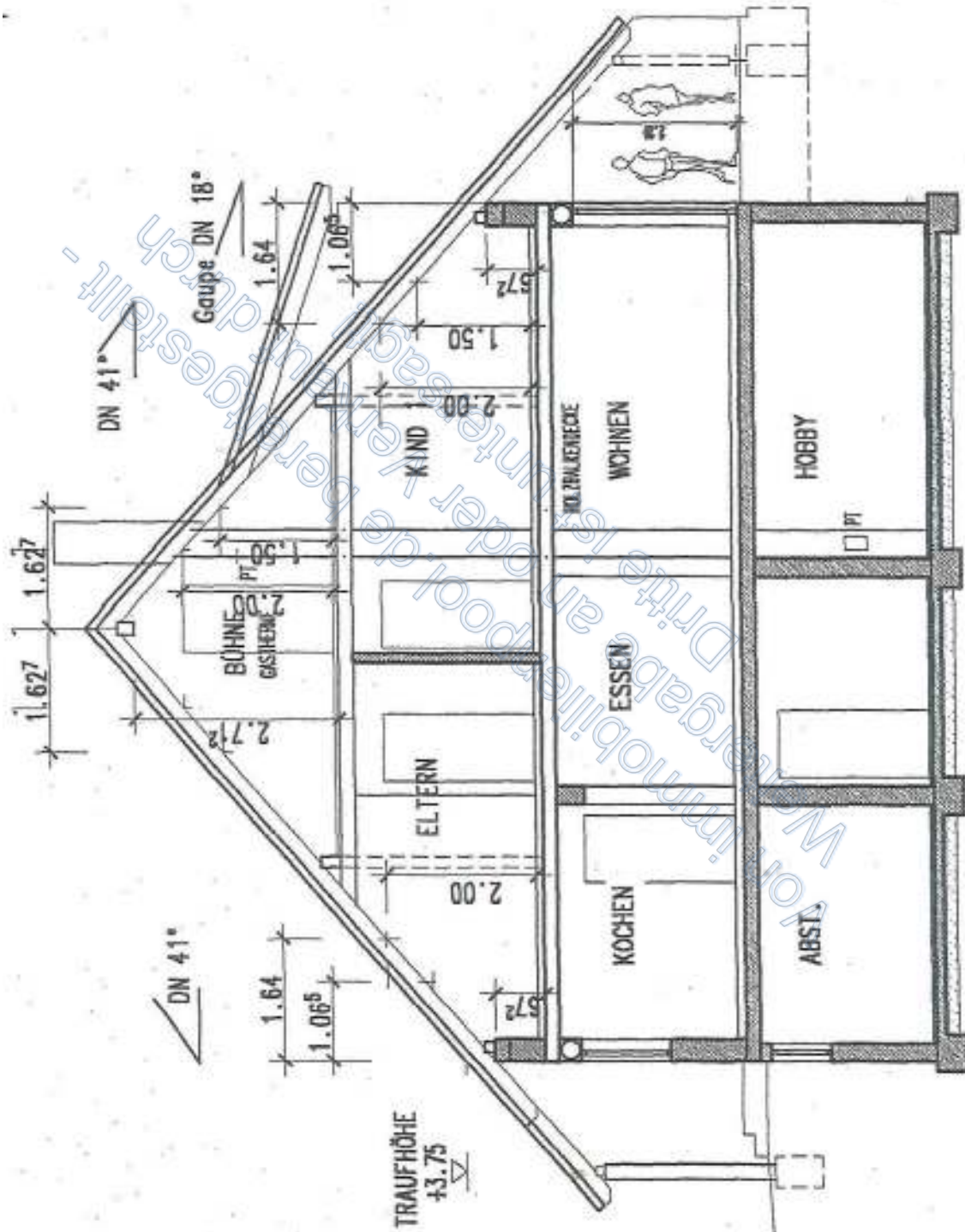
ERDGESCHOSS ATP NR. 1 AUFTEILUNGSPLAN 2004



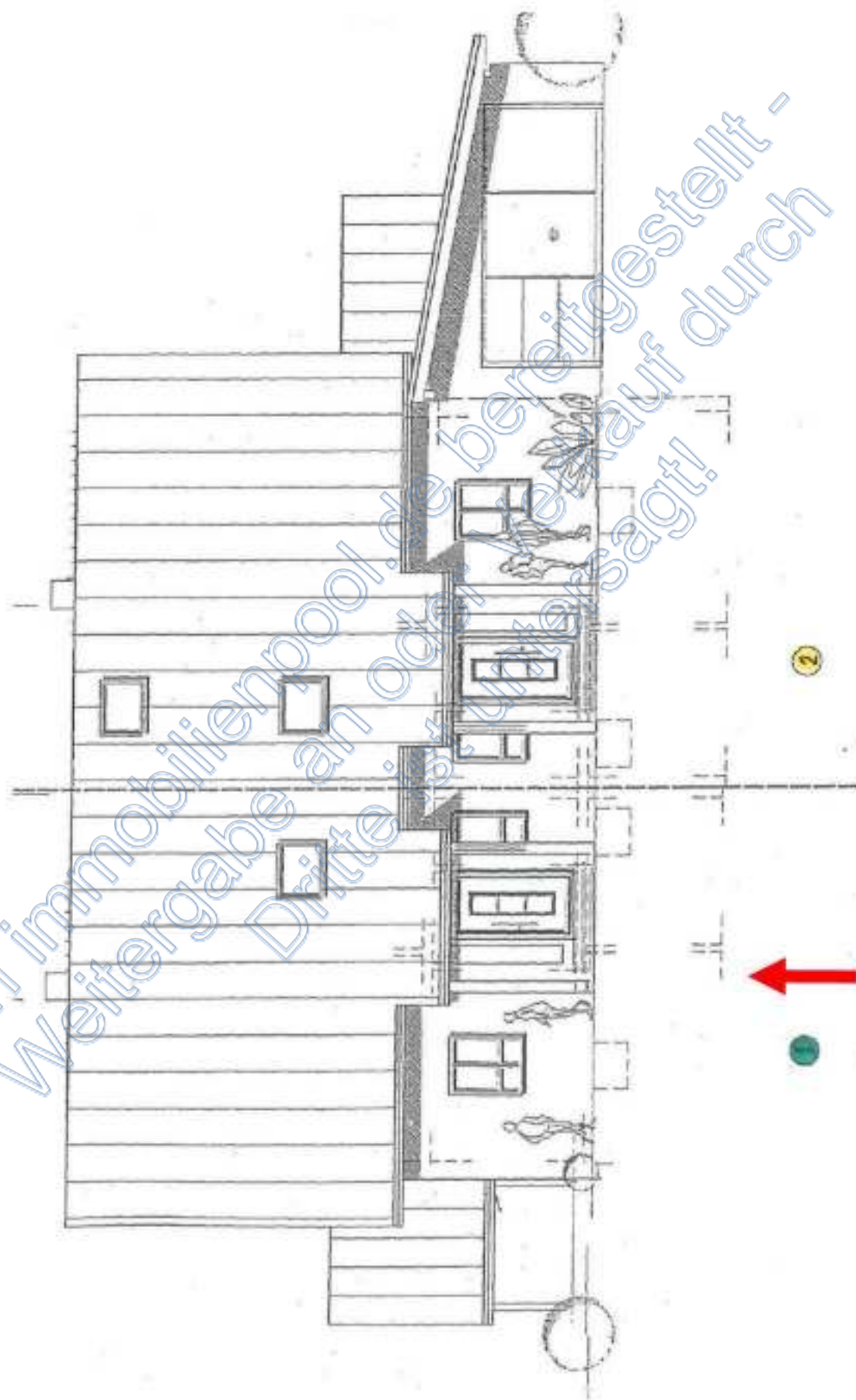
DACHGESCHOSS ATP NR. 1 AUFTEILUNGSPLAN 2004



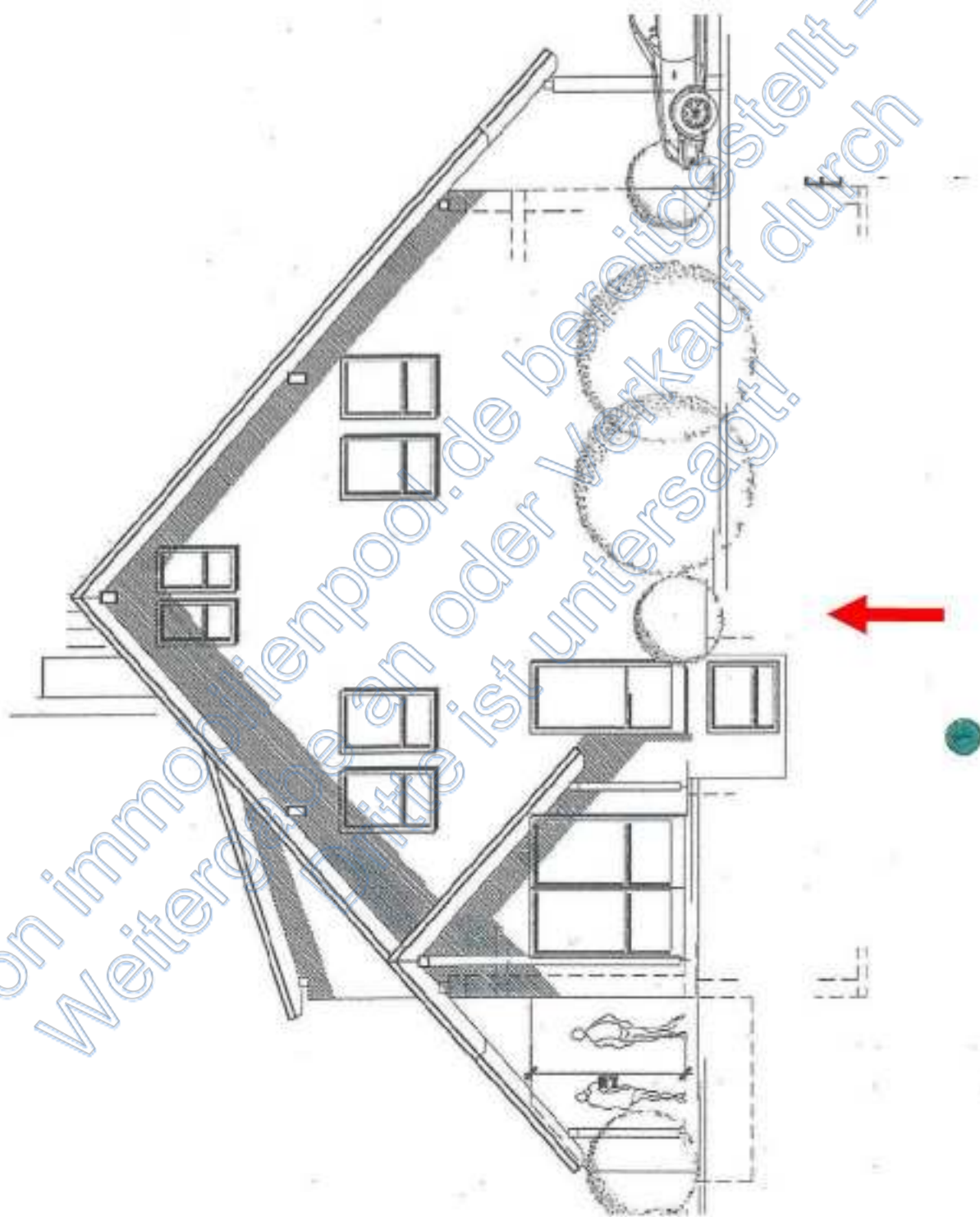
SCHNITT AUFTEILUNGSPLAN 2004



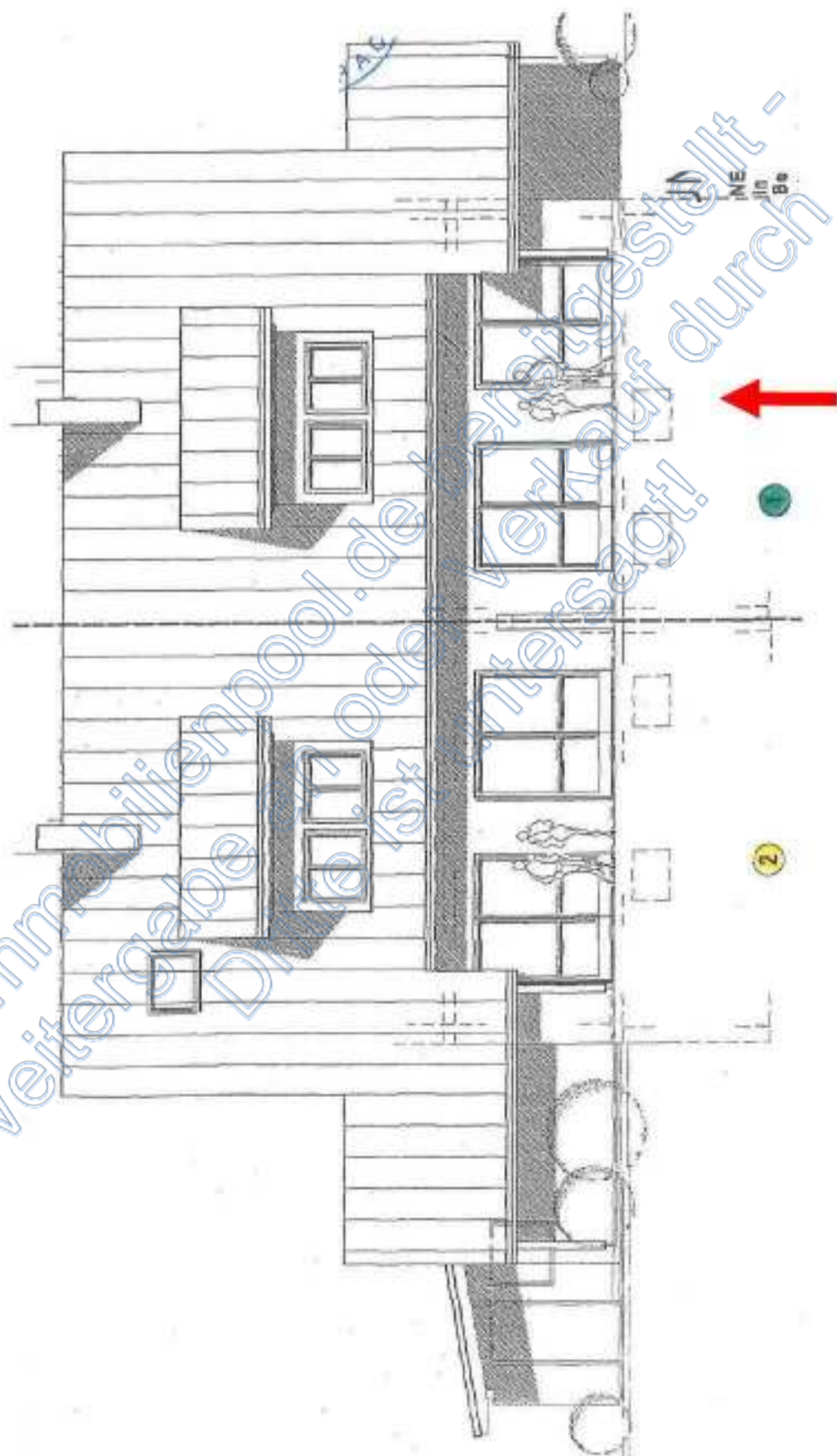
ANSICHT NORDEN AUFTEILUNGSPLAN 2004



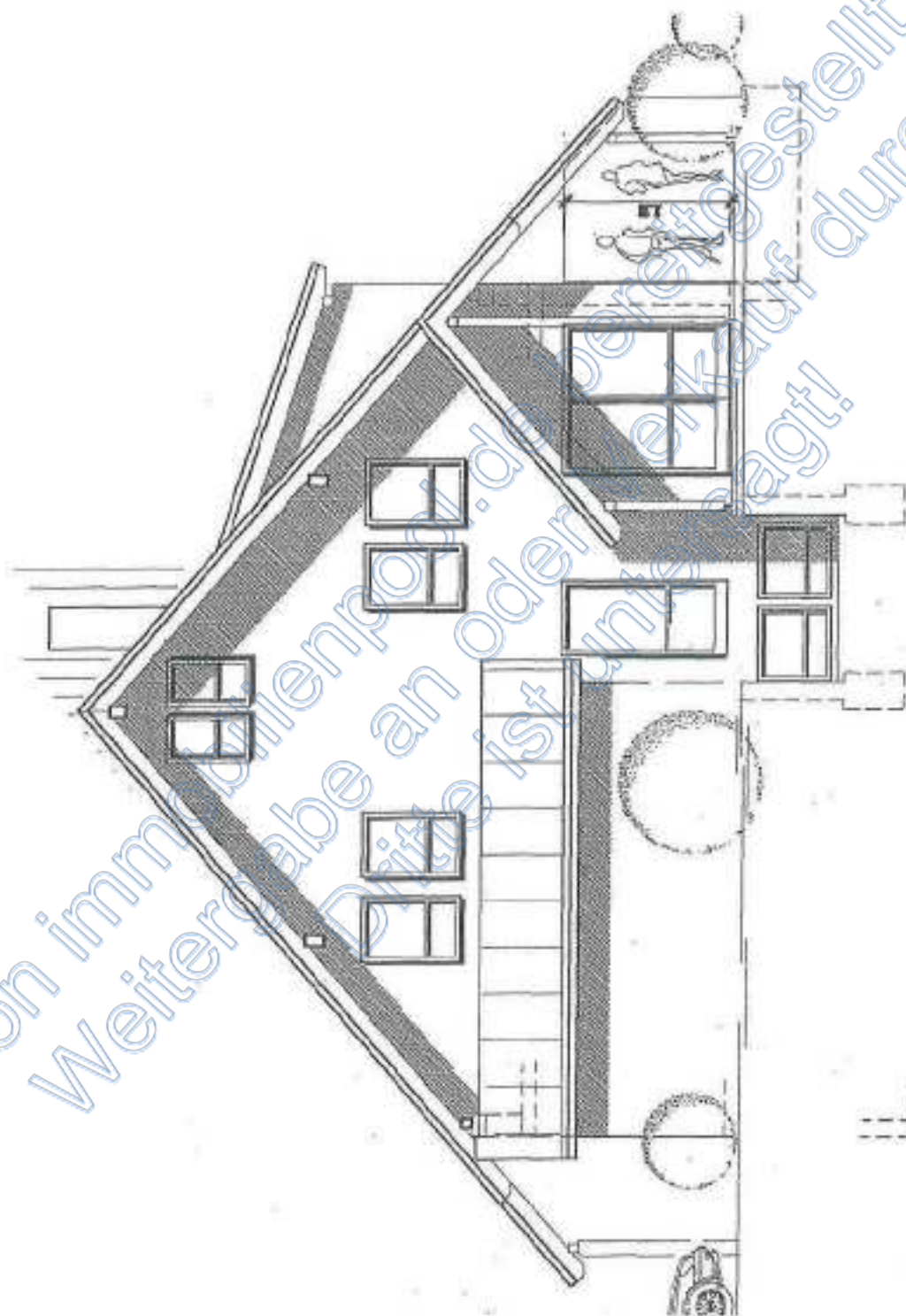
ANSICHT OSTEN AUFTEILUNGSPLAN 2004



ANSICHT SÜDEN AUFTEILUNGSPLAN 2004



ANSICHT WESTEN AUFTEILUNGSPLAN 2004
NACHBARHAUSHÄLFTE 17/1

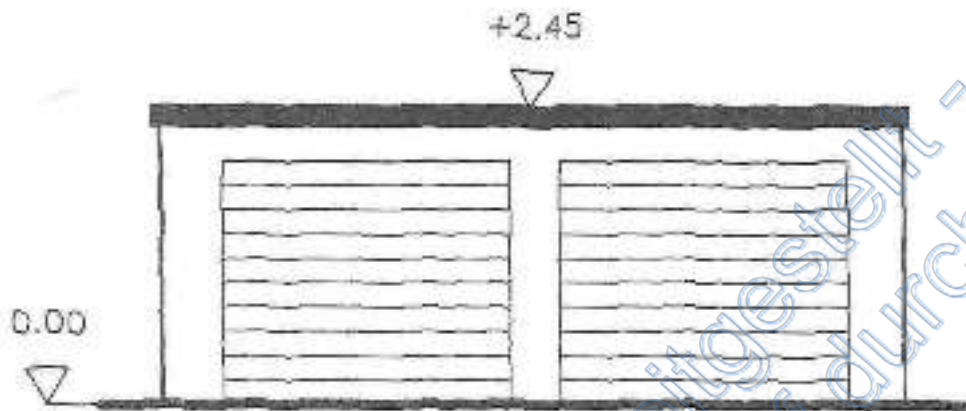


2

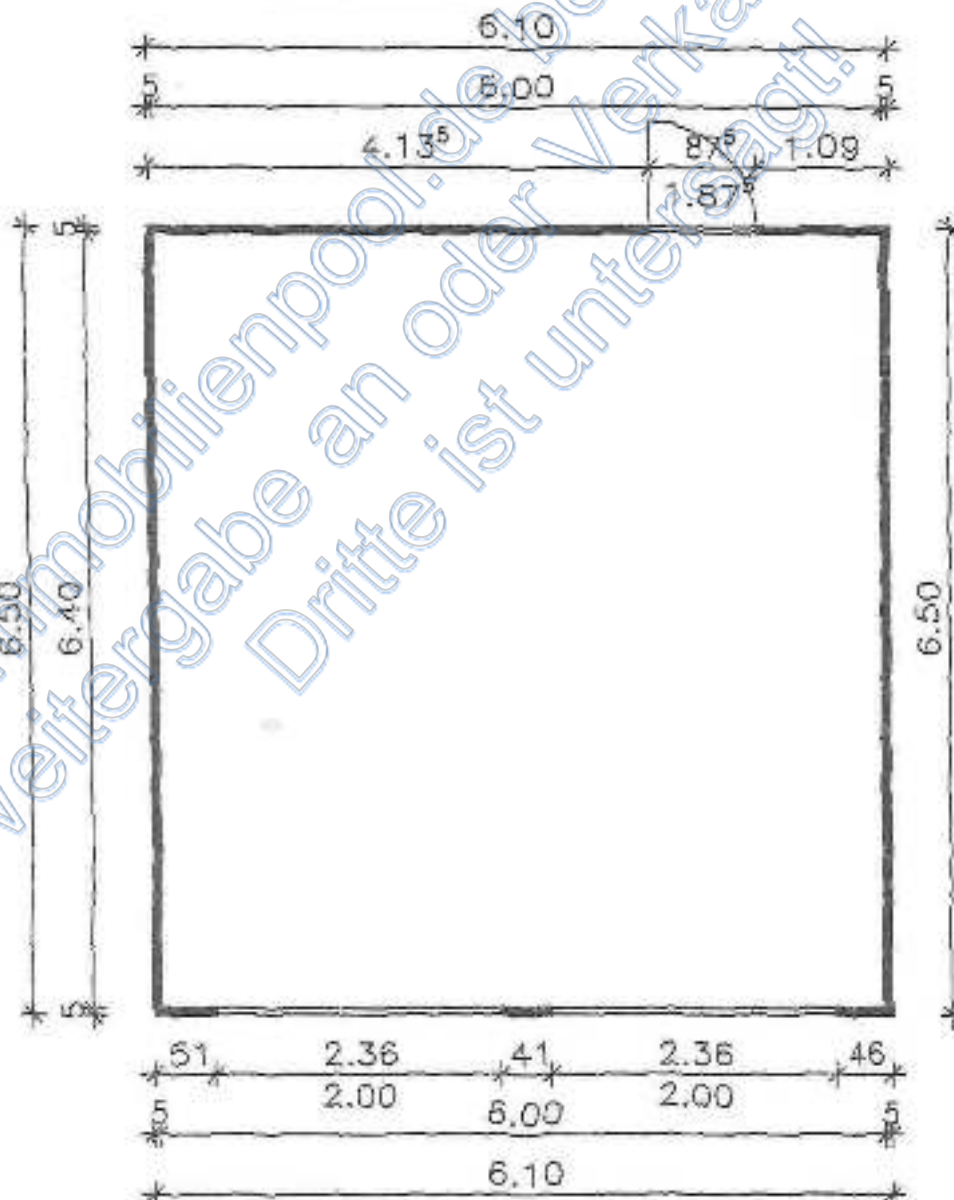
LAGEPLAN ERRICHTUNG FERTIGGARAGE 2004

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

GRUNDRISS + ANSICHT ERRICHTUNG FERTIGGARAGE 2004



Ansicht von Vorne



SCHNITT + ANSICHTEN ERRICHTUNG FERTIGGARAGE 2004

