kein Original Gutachten!

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

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

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

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)
Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)
Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Kübel GbR • Kapellenweg 1b • 89312 Günzburg • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über das Grundstück
in 88471 Laupheim-Baustetten,
Ghäule 12,
Flst. Nr. 2372.**



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

1. Überblick

Auftraggeberin:	Amtsgericht Biberach a. d. Riss Vollstreckungsgericht Postfach 1256 88382 Biberach a. d. Riss
Aktenzeichen:	**2 K 16/25**
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 1) [redacted] und 2) [redacted] (Antragsteller und Antragsgegner) gegen [redacted] (Antragsgegner und Antragssteller)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 18.09.2025 durch das Amtsgericht.
Tag der Ortsbesichtigung:	22.10.2025, 9^{00} Uhr Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag:	22.10.2025 = Qualitätsstichtag
Auftragsnummer:	09 25 0126
Sachverständiger:	Alexander Kübel
Auftrag abgeschlossen:	22.04.2026
Ausfertigung:	Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	8
4.4	Erschließung	10
4.5	Nachbarbebauung	10
4.6	Stellplätze	10
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	11
5.1	Gebäudebeschreibung	11
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	12
5.3	Bauschäden und -mängel	14
5.4	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	14
6.	Gesamtbeurteilung	16
6.1	Lagebeurteilung	16
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	16
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	16
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	16
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	16
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	16
7.	Wertermittlung	18
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
7.2	Bodenwert	18
7.3	Sachwertverfahren	19
8.	Verkehrswert / Marktwert	21
9.	Schlussbemerkung	22
10.	Anlagen	22

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

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in einem Wohngebiet in Laupheim-Baustetten. Dieses ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Es liegt an einem Steilhang.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in ruhiger Wohnlage.
Beurteilung des Gebäudes:	Einfamilienhaus in stark verbrauchten Zustand.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit gut.
Vermietbarkeit:	Aufgrund des Zustandes derzeit nicht möglich.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert:	310.000 €
Wert des Zubehörs:	Kein werthaltiges Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Feststellung,

a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Nicht bekannt.

b) des Verwalters bei Wohnungs- und Teileigentum.
Antwort: Es handelt sich um Realeigentum. Hier ist üblicherweise kein Verwalter bestellt.

c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
Antwort: Das Gebäude steht zum Stichtag leer.

d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.

e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nein.

f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Nein.

g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt,
Antwort: Nein.

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

3.2 Allgemeines

Auftraggeber: Amtsgericht Biberach a. d. Riss
siehe Seite 1.

Eigentümerin: [redacted] laut Grundbuch.

Auftragserteilung: Mit Beschluss vom 18.09.2025, eingegangen am 24.09.2025, durch das Amtsgericht.

Auftragsinhalt: Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Vollmacht: Wurde erteilt mit Beschluss vom 18.09.2025.

Von den Parteien übergebene Unterlagen:

- Keine.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Bauunterlagen aus 1961 und 1966 mit Baugenehmigung, Pläne usw.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

Anmerkung: Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

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

3.3 Bewertungsgrundlagen

Wertermittlungsstichtag: 22.10.2025 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung: 22.10.2026, 9^{00} Uhr
Anwesend waren:
[redacted] Vertreter der Antragssteller;
Alexander Kübel, Sachverständiger.
Umfang:
Innen- und Außenbesichtigung.

Bodenrichtwerte: Bodenrichtwerte des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum 01.01.2025.

Auskünfte der Stadt:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Aus dem Bebauungsplan
- Über Baulasten
- Über den Erschließungszustand
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Auskünfte: Von den Parteien keine.

Grundbuch: Grundbuchauszug vom 05.08.2025.

Pläne: Die unter 3.2 beschriebenen Pläne, Lageplan, Stadtplan.

Diverse Literatur: BauGB, ImmoWertV 2021, ImmoWertA, BauNVO, LBO BW,
Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
diverse Grundstücksmarktberichte.

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

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Ghäule 12 88471 Laupheim-Baustetten Flst. Nr. 2372.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ravensburg Gemeinde Laupheim Grundbuch von Baustetten Blatt Nr. 3957.
Eigentümerin:	[redacted] laut Grundbuch.
Grundstücksgröße:	ca. 856 m² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	In Abteilung II des Grundbuchs ist die Zwangsversteigerung eingetragen, siehe Kapitel 4.3.5.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Der Ortsteil Baustetten liegt im Landkreis Biberach (Regierungsbezirk Tübingen) und gehört zur Stadt Laupheim. Er befindet sich ca. 23 km südwestlich von Ulm bzw. rd. 4 km südlich des Hauptortes.
Baustetten beherbergt rd. 2.125 Einwohner (Stand: 17.07.2025). Die Stadt Laupheim – hier wohnen rd. 23.000 Menschen – gehören des Weiteren die Ortsteile Bihlafingen, Obersulmetingen und Untersulmetingen.
In der Teilgemeinde Baustetten sind der Kindergarten St. Josef, die Ivo-Schaible-Grundschule sowie eine Mehrzweckhalle angesiedelt. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden und Städten wie Laupheim, Biberach a. d. Riss oder Ulm beheimatet.
Die medizinische Primärversorgung ist durch diverse Ärzte in Mietingen und Laupheim gewährleistet. Krankenhäuser und weitere Fachärzte sind in Biberach a. d. Riss und Ulm angesiedelt.
In dem Ortsteil ist ein Bäcker niedergelassen. Ansonsten sind Einkäufe in Laupheim zu erledigen.

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

4.2.2 Verkehrsanbindung

Die Ortschaft Baustetten liegt an einer Ortsverbindungsstraße. Die Bundesstraße B 30 Ulm-Biberach ist über die Auffahrt „Laupheim-Süd“ in wenigen Fahrminuten erreichbar.
Der Autobahnanschluss zur A 7 Kempten-Würzburg liegt ca. 22 km bzw. 25 Fahrminuten entfernt. Die A 8 Stuttgart-München ist über die B 30 in ca. 35 Fahrminuten zu erreichen. Ortsverbindungsstraßen erschließen den Ortsteil und verbinden es mit den umliegenden Gemeinden Laupheim, Burgrieden, Mietringen und Untersulmetingen.
Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Laupheim mit dem Stadtbahnhof sowie dem Bahnhof „Laupheim West“ (jeweils ca. 10 Fahrminuten). Von hier aus besteht Anbindung an den Hauptbahnhof des Oberzentrums Ulm mit ICE-Anschlüssen. Ulm wird zudem auch von Fernbussen angefahren. Einzelne Buslinien fahren auch Baustetten an.
Flughäfen befinden sich in München ca. 180 km, Stuttgart ca. 100 km und Memmingen ca. 43 km (Straßenentfernung).

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Arbeitsplätze sind in Laupheim in klein- und mittelständischen Betrieben angesiedelt. Zu den Größten Arbeitgebern gehören Uhlmann Pac-Systeme und die Diehl Aviation Laupheim. In Baustetten ist die JERMI Käsewerk GmbH mit etwa 550 Arbeitsplätzen größter Arbeitgeber. Laupheim ist Stützpunkt der Bundeswehr mit dem Hubschraubergeschwader 64.
Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Biberach derzeit 2,7 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,5 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Oktober 2025). Der Landkreis weist seit Langem die niedrigste Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg aus. Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen für das Jahr 2025 einen Kaufkraftindex von 106,9 Punkten für den Landkreis Biberach, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.
Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Biberach den 24. Rang von insgesamt 400 Rängen.

4.2.4 Immobilienmarkt

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch, wenngleich im Landkreis nicht so ein hoher Nachfrageüberhang besteht wie in der Stadt. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien zusätzlich verunsichert, was zu einer weiter rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.
Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 mit zuletzt stagnierenden bis leicht erholenden Tendenzen:

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



4.2.5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Baustetten liegt in ländlich reizvoller Lage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung. Sie bietet eine ausgewogene Struktur zwischen Wohnen, Freizeit und Arbeit.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich östlich des Ortskerns von Baustetten. Die öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen, der Sportverein, die Grundschule und der Kindergarten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der weiteren Umgebung. Aufgrund der Entfernung zum Hauptort ist ein eigener Pkw sinnvoll.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Es ist ca. 18,5 m breit und ca. 45 m tief. Insgesamt hat es laut Grundbuch und BORIS BW eine Größe von 856 m².
Das Grundstück liegt am Hang. Es fällt von Norden nach Süden um ca. 15 m (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW).
Der Baugrund ist nicht bekannt, Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund für die baurechtlich zulässige Bebauung ausreichend tragfähig und der übliche Baugrund im Bodenrichtwert berücksichtigt ist.
Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Es ist aufgrund der starken Hanglage mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

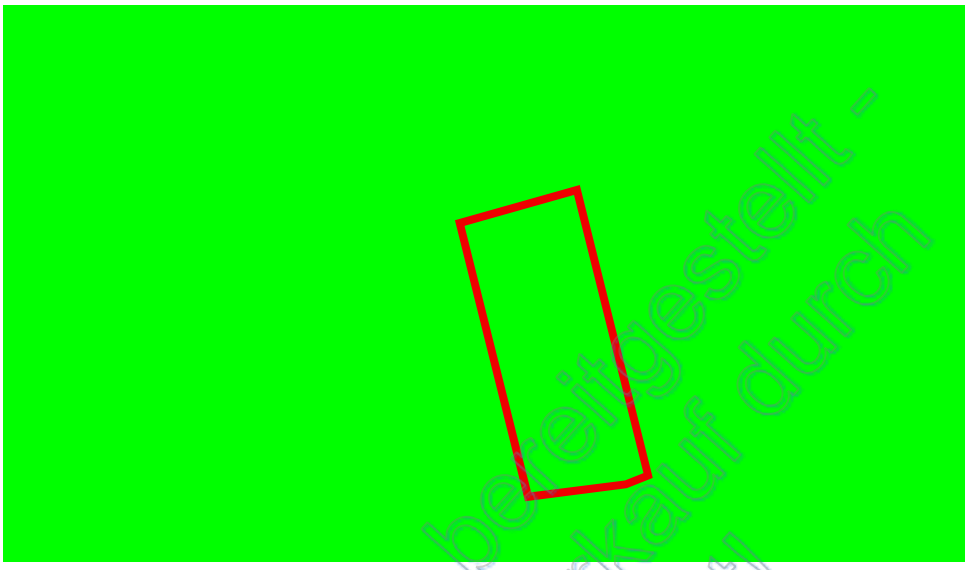
4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem 12.06.2006 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt liegt das Grundstück in einem Wohngebiet, W, gemäß § 1 BauNVO.

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 01.02.1961 rechtsgültigen Bebauungsplans „Hinteres Ghäule“. Es handelt sich hierbei um einen einfachen

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

Bebauungsplan mit Baufenstern und einer Baulinie im Norden. Weitere Festsetzungen ergeben sich nach § 34 BauGB. Das Grundstück ist wie folgt dargestellt:



Genaueres ist dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Baurechtsamt zu erfragen.

Die Baugenehmigungsurkunden für die Erstellung eines Einfamilienhauses vom 24.02.1963 sowie für den Anbau einer Garage und eines Balkons an das bestehende Wohnhaus vom 19.01.1966 wurden von der Stadtverwaltung vorgelegt. Aufgrund dessen wird der Bestandsschutz und die baurechtliche Legalität unterstellt. Für den Dachgeschossausbau liegt keine Baugenehmigung vor. Die Genehmigungsfähigkeit wird unterstellt.
Für das Gartenhaus im Süden und die Terrassenüberdachung im Kellerbereich der Garage wurden keine Baugenehmigungen vorgelegt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Denkmal- und Ensembleschutz, Hochwassergefahr sowie naturschutzrechtliche Belange liegen laut Angabe der Stadt nicht vor. Die Baumschutzsatzung ist zu beachten. Veränderungssperre liegt ebenfalls nicht vor. Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet.
Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück und an den Gebäuden einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Falls Kontaminationen gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen. In diesem Zusammenhang wird auf zur Bauzeit übliche Baustoffe wie Asbest o.ä. hingewiesen. Diese dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Im Falle eines Ausbaus sind sie von zertifizierten Firmen abzubauen und als Sondermüll zu entsorgen.
Im Baulastenverzeichnis sind laut der Stadt Laupheim keine Eintragungen vorhanden.
Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

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

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Grundbuch
In Abteilung II ist die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet, eingetragen am 05.08.2025.

Nutzung
Das Grundstück steht zum Stichtag leer.

Laut Angabe des Antraggegners führt durch das Grundstück eine Wasserleitung. Hierzu liegen allerdings keine Erkenntnisse vor.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekannt gegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Wohngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über die öffentlich gewidmete Straße „Ghäule“ erschlossen.
Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Stadt Laupheim abgerechnet und bezahlt.
Kostenverursachende Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei angesehen werden kann.
Das Wohnhaus ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen.
Es gelten die Satzungen der Stadt Laupheim.

4.5 Nachbarbebauung

Wohngebäude mit Garagen.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage. Im Hof besteht die Möglichkeit weitere Pkws abzustellen.
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Laupheim.

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

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.
Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.
In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.
Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.
Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.1.2 Art der Gebäude

Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um ein vollunterkellertes, hangseitig eingeschossiges und talseitig zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach. An das Wohnhaus ist ein unterkellerter, eingeschossiger Anbau mit Flachdach errichtet. Im Keller befinden sich hier Abstellräume. Im Erdgeschoss sind das Esszimmer und die Garage untergebracht.

5.1.3 Baujahr und Modernisierungen

Das Gebäude wurde im Jahr 1963 genehmigt. Aufgrund dessen erscheint 1964 als Fertigstellungsbaujahr plausibel. Der Anbau mit Garage wurde am 19.01.1966 genehmigt, sodass dies als Baujahr plausibel erscheint. Das Dachgeschoss wurde laut Angabe beim Ortstermin im Jahr 1977 ausgebaut.
Nennenswerte Modernisierungen fanden in den vergangenen Jahren keine statt.

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

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Rohbau

Boden, Wände, Decken und Treppen sind in massiven Baustoffen errichtet. Das Satteldach ist in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion aufgestellt. Der Dachaufbau ist nicht bekannt. Es ist mit Ziegelpfannen eingedeckt.
Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

5.2.2 Ausbau

Wandbekleidungen:	KG: verputzt, gestrichen, tapeziert, Waschküche: raumhoch gefliest, WC: ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber wie vor. EG: verputzt, gestrichen, tapeziert, Bad: bis ca. 1,40 m gefliest, darüber wie vor. DG: tapeziert, Bad: raumhoch gefliest.
Deckenbekleidungen:	KG: verputzt, gestrichen, WC: Verkleidung mit Vollholzpanellen. EG: verputzt, gestrichen, tapeziert. Teils mit Holzpaneelen verkleidet. DG: gespachtelt, gestrichen, Verkleidung mit Vollholzpanellen.
Bodenbeläge:	KG: Estrichboden, Fliesen. EG: Teppich, Fliesen, Holzdielen. DG: Betonwerksteinfliesen, Estrich, Bad: Fliesen.
Treppen:	KG-EG: im Antritt ¼-gewendelte Stahlbetonmassivtreppe mit Estrichbelag, Stahlgeländer als Handlauf und aufgemauertem Treppenauge. KG-Garage: im Antritt ¼-gewendelte Stahlbetonmassivtreppe mit Estrichbelag. EG-DG: im Antritt ¼-gewendelte Stahlbetonmassivtreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf als Gehhilfe und Absturzsicherung.
Fenster:	KG: Glasbausteine, Holzverbundfenster. EG-DG: Holzverbundfenster, schrägliegende Dachflächenfenster mit Einfachverglasung.
Fensterbank:	Innen: Naturstein. Außen: Betonwerkstein.
Verschattung:	Aufbaurollladenkästen mit Kunststoffpanzer und manueller Bedienung.
Türen:	Eingangstür KG: Stahlblechtüre, Holzbrettertüre. KG: bauzeitliche Holztüren.

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

Hauseingangstüre EG: bauzeittypische Holztüre mit Einfachverglasung und Einfachschließung in Betonwerksteingewand.
Zimmertüren: Holztüren in Holzumfassungszargen.

Balkon EG: Über der Decke des KG auskragende Stahlbetonplatte mit Holzgeländer. Der Balkon wird teilweise durch das Hauptdach überdacht.

Terrasse: Stahlbetonmassivplatte mit Estrichbelag.

5.2.3 Haustechnik

Heizungsinstallation: In der Waschküche im KG ist eine Brennstelle für einen Ölofen vorhanden. Die Räume werden überwiegend von hieraus über Warmluftheizungen beheizt. Teilweise ohne Heizung. Die Funktionsfähigkeit und die Zulassung sind nicht bekannt. Im Anbau im Erdgeschoss befindet sich ein Öleinzelofen.
Im Öllagerraum im KG sind zwei Kunststoffbatterietanks mit je ca. 1.500 l Fassungsvermögen eingebaut.

Sanitärinstallation: In der Waschküche im KG kommt der Wasseranschluss ins Gebäude. Hier sind der Hauptabsperrschieber, eine Unterverteilung, ein Waschmaschinen- und ein Trockneranschluss und die Wasseruhr installiert. Die Abwasserleitungen sind in Guss ausgeführt.
Das WC im KG ist ausgestattet mit Standklosett mit Druckspüler, Pissoir und Waschtisch mit Kaltwasseranschluss.
Im Bad im EG sind ein elektrischer Boiler, Fabrikat AEG, eine Badewanne mit Einhandmischgarnitur, ein Handwaschtisch mit Zweihandmischgarnitur und ein Standklosett mit Druckspüler vorhanden.
Das Bad im DG ist ausgestattet mit Standklosett mit Druckspüler, Waschtisch und Duschwanne.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird über das Dach ins Gebäude geführt. Im Flur im DG ist ein Zählerkasten mit den Kipp- und dem Hauptschalter installiert. Die Installationen sind bauzeitlich einfach.
Im Vorratsraum im KG kommt der Telefonanschluss ins Gebäude.

5.2.4 Garage

Die Garage ist massiv aufgemauert und hat ein Flachdach. In die Garage führt ein elektrisch bedienbares Holzschwingtor. Der Boden ist als Betonboden ausgeführt. Decke und Wände sind verputzt und gestrichen.

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

5.2.5 Bauliche Außenanlagen

Im Bereich des Kellergeschosses ist talseitig ein Freisitz als Holzkonstruktion angelegt. Im Garten ist eine Gartenhütte massiv aufgestellt. Diese hat einen Teppichboden und die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen. Das Dach ist mit Betonpfannen eingedeckt.
Zum Nachbarn ist ein Maschendrahtzaun aufgestellt.
Der Hof ist mit Betonsteinen gepflastert. Eine betonierte Rampe führt vom Hof zur Terrasse. Der Hang ist teilweise mit betonierten Stützwänden aufgenommen. Vereinzelt sind Betongehwegplatten und Betonblocksteinstufen angelegt.

5.3 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin folgende Schäden und Mängel festgestellt werden:

- Das Dach des Anbaus ist im Bereich der Kamindurchführung undicht. Das Wasser fließt nicht sachgerecht ab. Hierdurch hat sich im Wohnzimmer und in der Garage ein starker Feuchteschaden entwickelt.
- Die Holzfenster sind wirtschaftlich verbraucht, teils gesprungen oder blind.
- Im gesamten Gebäude ist immer wieder Schimmelpilzbefall an Wänden und Decken sichtbar.
- Der Keller zeigt teils starke Feuchteschäden mit Putz- und Farbabplatzungen sowie Salzausblühungen.
- Das Dachflächenfenster ist offensichtlich undicht.
- Die Rollladenpanzer haben einen Hagelschaden.
- Die Fassade der Garage zeigt starke Moosablagerungen.
- Die Gartenhütte ist wirtschaftlich verbraucht.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.
Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.4 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude macht einen verbrauchten Eindruck. Instandhaltungen blieben aus. Der Grundriss ist im Erdgeschoss funktional, im Dachgeschoss ergeben sich gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer. Die Räume im Erdgeschoss sind ausreichend groß und hoch. Im Keller und Dachgeschoss ergibt sich teils eine eingeschränkte lichte Raumhöhe.

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

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand entspricht vermutlich der Bauzeit.

Aufgrund des derzeitigen Leerstandes und des desolaten Zustands, steht eine durchgreifende energetische und architektonische Modernisierung an. Dabei sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachten.

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

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Makro- und Mikrolage sind in Baustetten im Wohngebiet gut, aber sehr ländlich.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Die Erschließung über Norden ist gut. Die Größe ist ortstypisch. Der schmale, tiefe Zuschnitt und die Steilhanglage sind ungünstig.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen sind bauzeitlich verbraucht. Die Ausstattung und die Raumaufteilung sind ebenfalls verbraucht und sehr einfach. Eine durchgreifende Sanierung steht an. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden ist sehr gut.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit des Einfamilienhauses ist aufgrund des derzeitigen Zustandes stark eingeschränkt.
Die Veräußerungsfähigkeit ist möglich, wenn der Angebotspreis marktgerecht ist.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Es ist weiterhin von Wohnnutzung auszugehen.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art wird gemäß nachfolgend verwendetem Sachwertmodell eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen (vgl. auch Anlage 1 zur ImmoWertV).

Als Ursprungsbaujahr wird 1963 unterstellt. Der Anbau führt nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

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

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren eine Restnutzungsdauer von

RND = 18 Jahren.

Dies kann auch für die Garage unterstellt werden, da sie das Schicksal der Hauptsache teilt.

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

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35 – 39 ImmoWertV berechnet.
Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV bewertet.
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage in ländlicher Lage. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab.
Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwertverfahrens wird gem. §§ 40 ff. ImmoWertV im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.2 Bodenwert

Der zuständige gemeinsame Gutachterausschuss des östlichen Landkreises Biberach hat für die hier gegenständliche Fläche einen Bodenrichtwert zum 01.01.2025 in Höhe von 150 €/m² veröffentlicht. Die Richtwertzone wird als Wohnbaufläche, beitragsfrei im baureifen Zustand beschrieben.

Die Stadt bietet derzeit in Laupheim-Untersulmetingen Bauplätze zu 230 €/m² erschließungsbeitragsfrei an. Im Baugebiet Weidenweg in Baustetten wurden zuletzt Grundstücke für rd. 300 €/m² verkauft.

Dies zeigt, dass deutlich höhere Preise am Markt aufgerufen werden als der Bodenrichtwert dies widerspiegelt.

Das Bewertungsgrundstück hat durch seinen Zuschnitt und der Steilhanglage sehr ungünstige Voraussetzungen. Der Garten ist nur sehr eingeschränkt nutzbar. Unter Berücksichtigung tatsächlich höherer Verkaufspreise durch die Gemeinde und den sehr ungünstigen Grundstückseigenschaften, kann der Bodenrichtwert als marktgerecht angesehen werden. Daraus folgt:

Fläche	856,00 m²	
Bodenrichtwert	150,00 €/m²	
Bodenwert		128.400 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		**128.000 €**

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

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich teils um den Gebäudetyp 1.01 (eingeschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach) und teils um den Gebäudetyp 1.03 (eingeschossig, unterkellert, Flachdach) der NHK 2010.
Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich für den Gebäudetypen 1.01 wie folgt:

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5			
Standardstufe 3,0	655	725	835	1005	1260			835
Aussenwände	1					23%	0,23	151 €
Dach	0,5	0,5				15%	0,23	104 €
Fenster u. Außentüren	0,5	0,5				11%	0,17	76 €
Innenwände u. - türen		1				11%	0,22	80 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	0,33	92 €
Fußböden		1				5%	0,10	36 €
Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27	75 €
Heizung		1				9%	0,18	65 €
sonst. techn. Ausstattung	0,5	0,5				6%	0,09	41 €
						Kostenkennwert 2010		720 €
						ermittelte Standardstufe	1,8	1,8

Für den Gebäudetypen 1.03 ergibt sich bei der Standardstufe 1,8 ein Kostenkennwert von 777 €/m² BGF.

Der Kostenkennwert wird gemäß der Bruttogrundfläche (siehe Anlage 2) anteilig aufgeteilt:

	Fläche	Anteil	KKW	Anteiliger KKW
Fläche 1.01	323,36 m²	91,30%	720,00 €/m²	657,39 €/m²
Fläche 1.03	30,79 m²	8,70%	777,00 €/m²	67,56 €/m²
	354,15 m²	**100,00%**		**724,96 €/m²**

Der gewogene Kostenkennwert beträgt somit gerundet **725 €/m².**

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungsstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das III. Quartal 2025 189,6 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in der Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

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

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 18 Jahren Restnutzungsdauer = 77,5 %.
Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells mit 5,00 % sowie die unterkellerte Garage mit 15.000 € angesetzt. Die Gartenhütte ist bereits wirtschaftlich verbraucht und erhält keinen Restwert.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der hier zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 253.000 € einen Faktor von 1,24-1,29. Vergleichbare Faktoren zeigen auch Grundstücksmarktberichte umliegender Gutachterausschüsse. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage sowie der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (verbrauchter Gebäudezustand, ungünstige Grundstückseigenschaften), wird der Sachwertfaktor gewählt mit **1,20**.

7.3.2 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1.01, 1.03	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m²BGF	725 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,896	
x	Bruttogrundfläche (m²)	=	354	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		486.608 €
./.	Alterswertminderung	=	77,5%	377.122 €
=	**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**	=		**109.486 €**
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	5,00%	5.474 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Garage	=		15.000 €
+	Bodenwert	=		128.000 €
=	**vorläufiger Verfahrenswert**	=		**257.960 €**
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,20	
=	**marktangepasster vorl. Verfahrenswert**	=		**309.552 €**
+	Rundung	=		448 €
=	**Verfahrenswert / Sachwert**	=		**310.000 €**

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

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebautes Grundstück in Laupheim-Baustetten in sehr verbrauchtem Zustand.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in 88471 Laupheim-Baustetten, Ghäule 12, Flst. Nr. 2372 zum Wertermittlungsstichtag **22.10.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

310.000 €
dreihundertzehntausend Euro.

Werthaltiges Zubehör war nicht ersichtlich.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.
Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

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

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.
Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Günzburg, 22.04.2026

signiert von:
Alexander Kübel
am: 22.04.2026
mit:
digiSeal® by secrypt

Kübel Alexander
ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 38 Seiten davon 16 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

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

10. Anlagen

1. Bilddokumentation Seite 23-25
2. Berechnungen Seite 26
3. Makrolage Seite 27
4. Mikrolage Seite 28
5. Lageplan und Höhenprofil Seite 29-30
6. Pläne Seite 31-38

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 2 K 16/25:



Ansicht von Nordosten



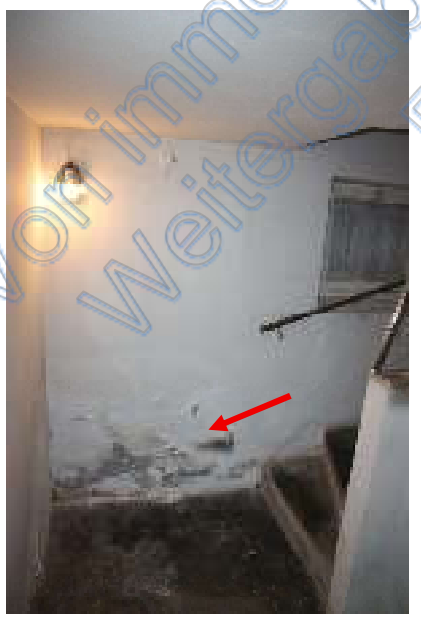
Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Süden



Ausblick



KG Flur



KG Brennstelle Ofen



KG Raum und WC

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

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 2 K 16/25:



KG Öllagerraum



Treppe KG-Garage



EG Eingangsbereich

EG Küche

EG Esszimmer

EG Schlafzimmer



EG Wohnzimmer

DG Zimmer

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

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 2 K 16/25:



EG Bad



DG Bad



Terrasse



Garage



Garten

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

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Az. 2 K 16/25:

1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV:

Kellergeschoss	10,75 x 10,00	=	107,50 m²
Kellergeschoss Anbau	3,34 x 4,61	=	15,40 m²
Erdgeschoss	10,75 x 10,04	=	107,93 m²
Erdgeschoss Anbau	3,34 x 4,61	=	15,40 m²
Dachgeschoss	10,75 x 10,04	=	107,93 m²
Summe			**354,15 m²**

Summe Haupthaus	=	323,36 m²
Summe Anbau	=	30,79 m²
Summe		**354,15 m²**

Garage und Keller unter der Garage werden pauschal berücksichtigt.

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

Anlage 3

Makrolage:

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

Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

Mikrolage:

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

Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 5

Luftbild mit Parzellarkarte (nicht maßstäblich):

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

Quelle: Geoportal BW

Anlage 5

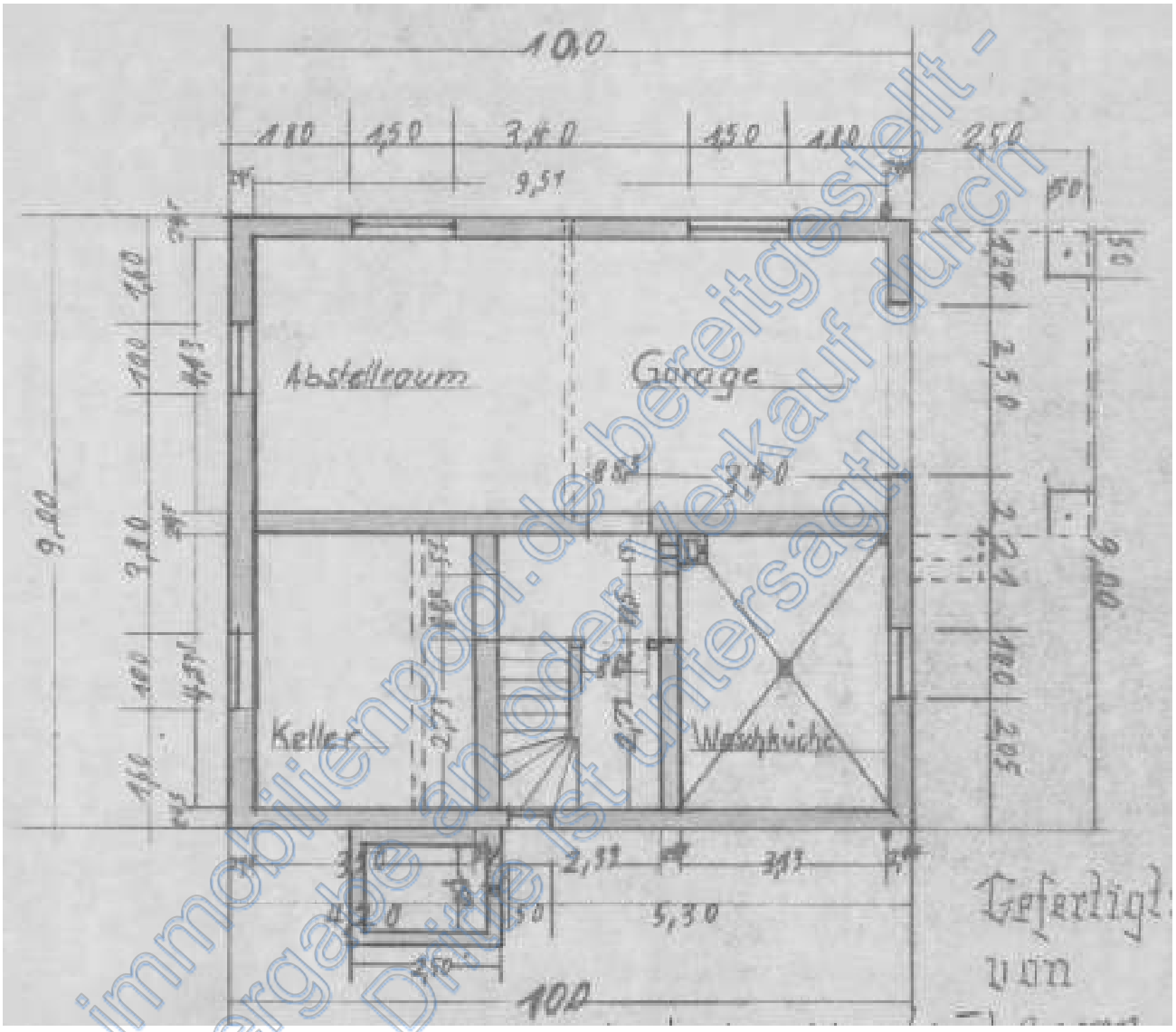
Höhenprofil (nicht maßstäblich):

Quelle: www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de

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

Anlage 6

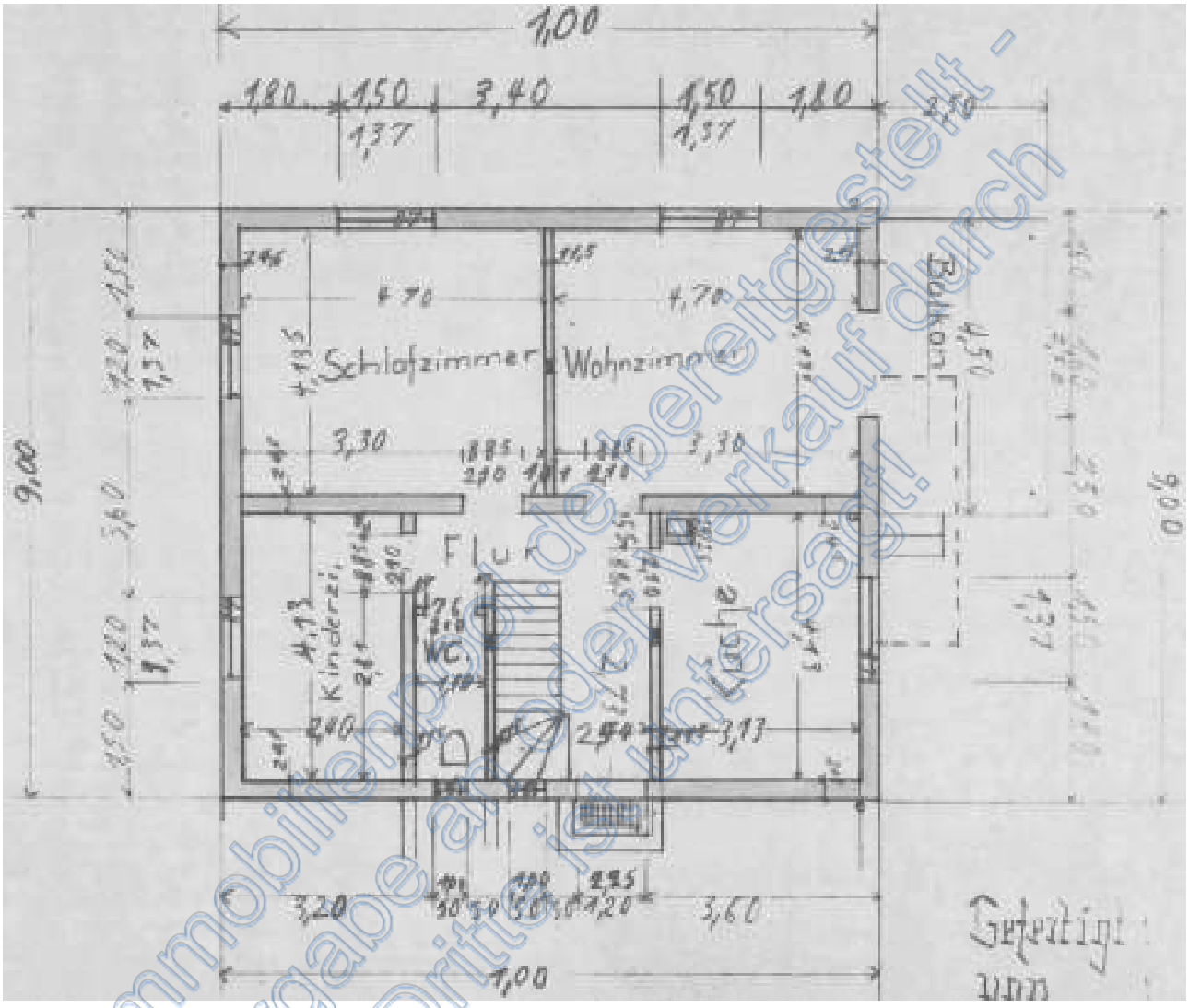
Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich):



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

Anlage 6

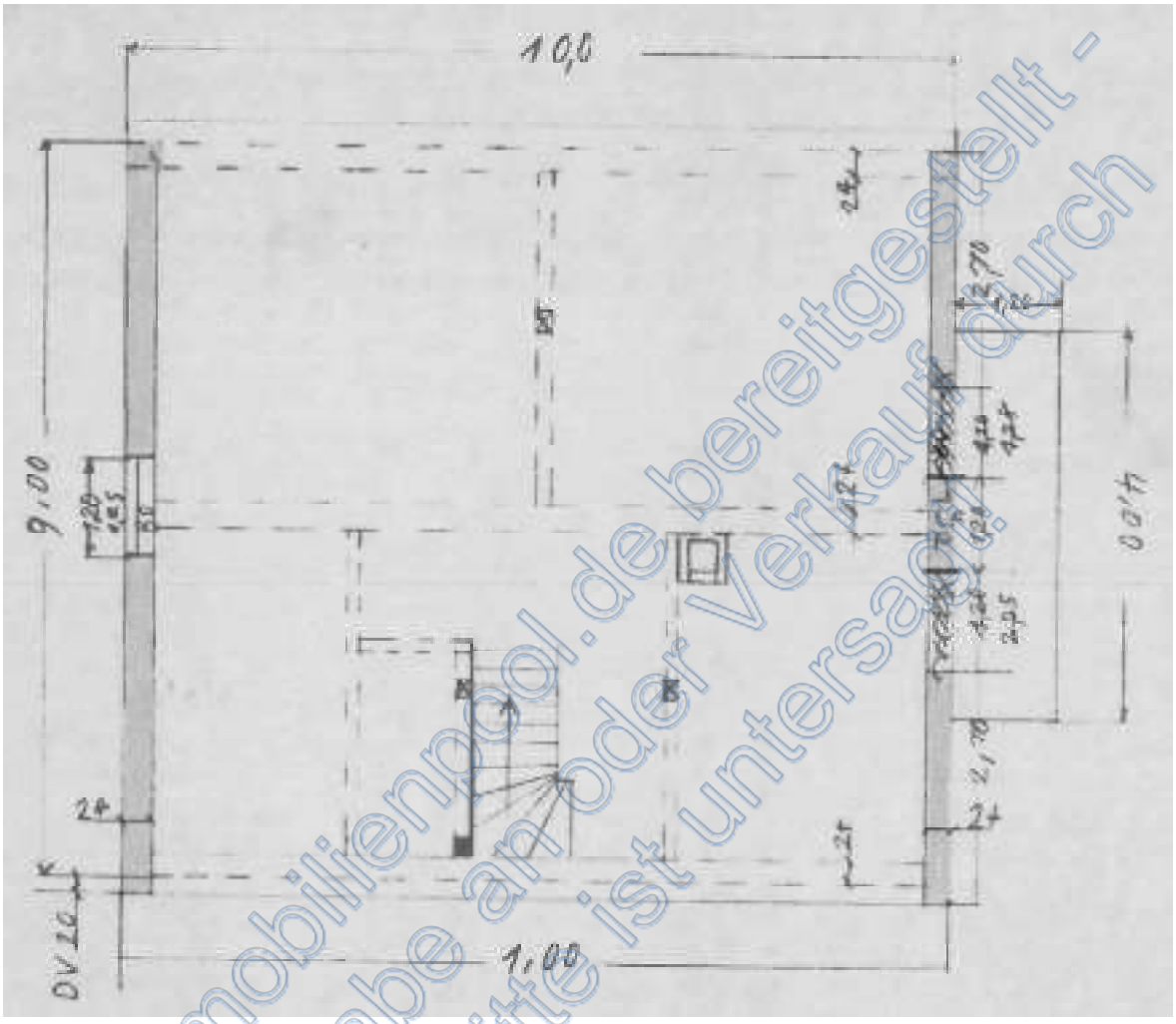
Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



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

Anlage 6

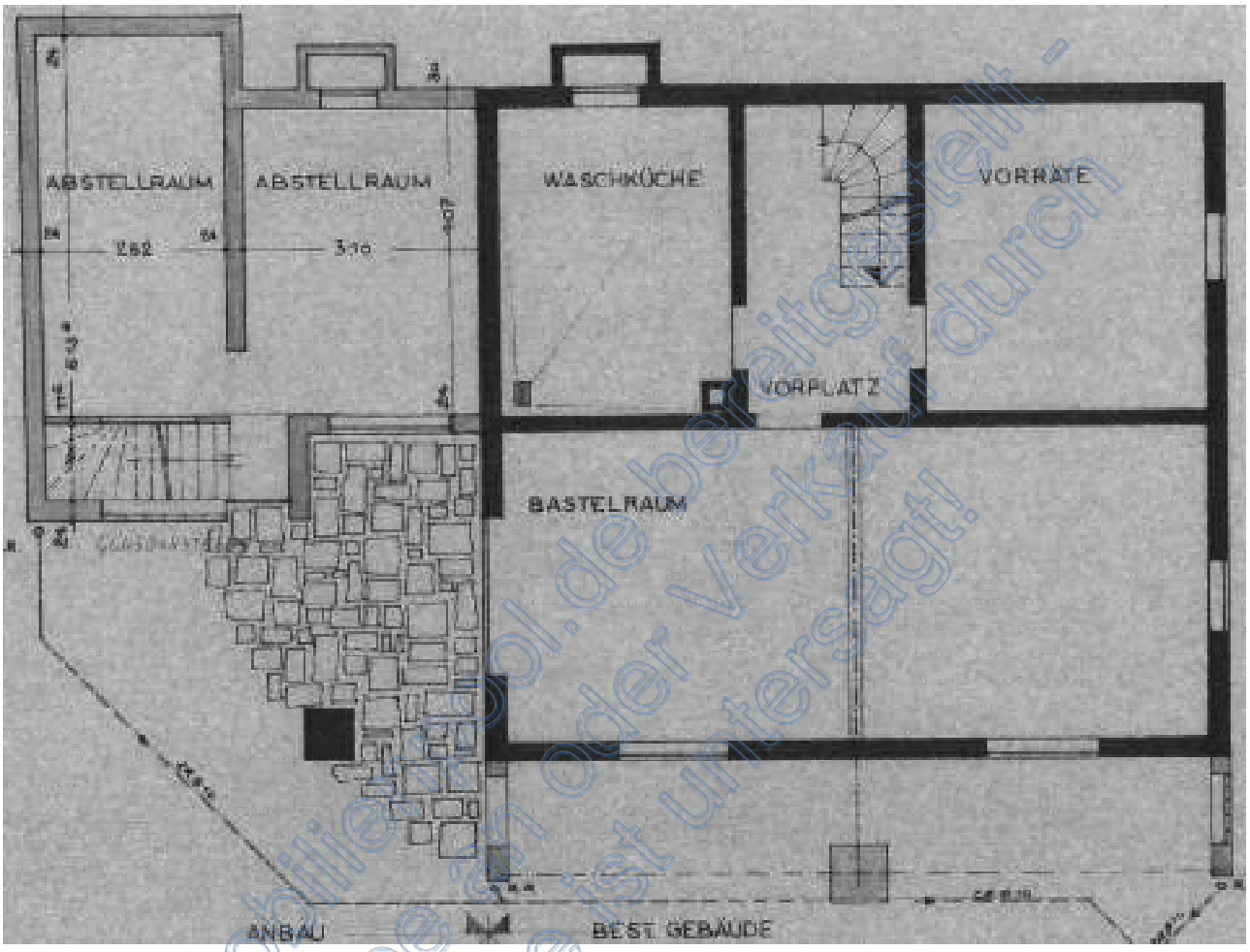
Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstäblich):



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

Anlage 6

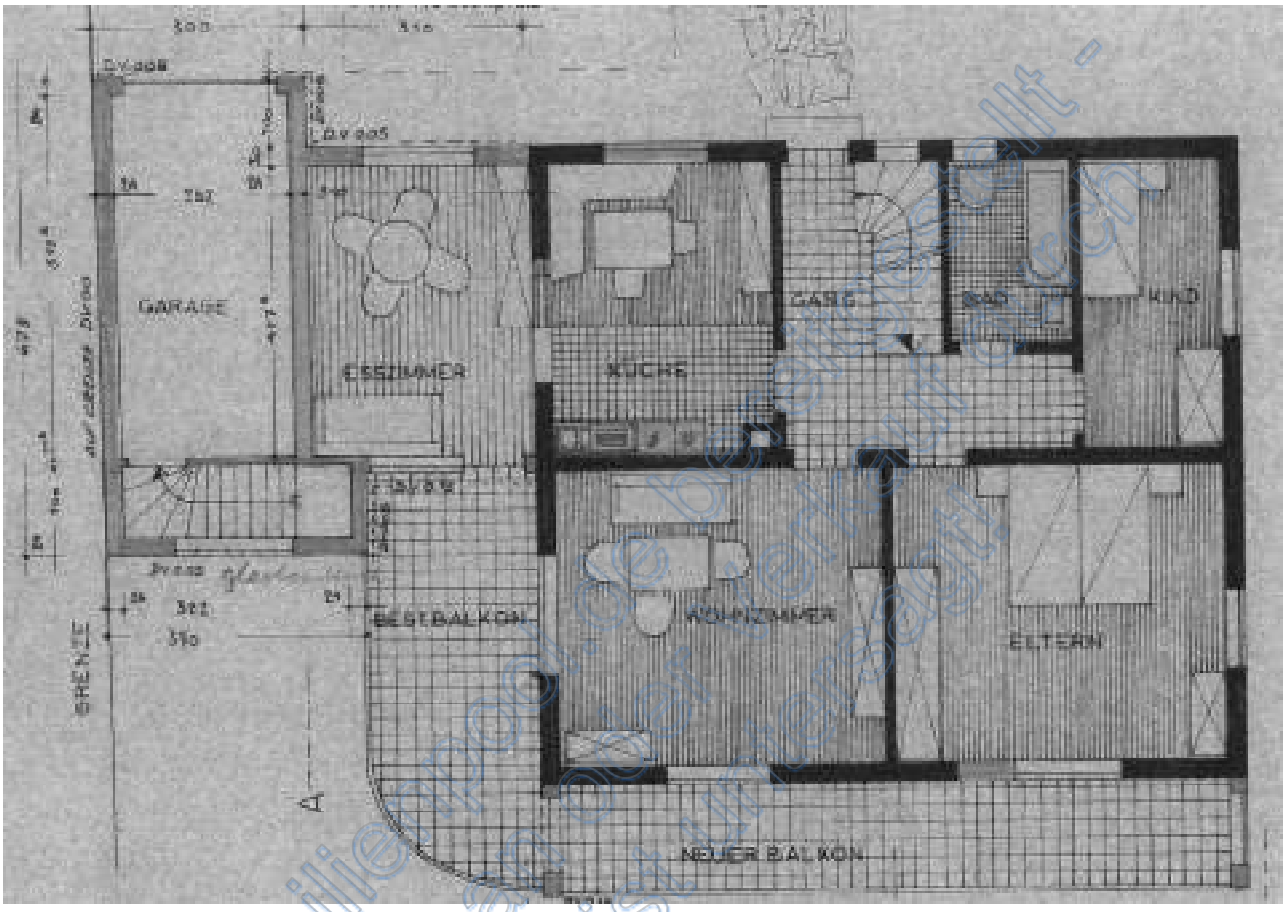
Grundriss Kellergeschoss mit Anbau (nicht maßstäblich):



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

Anlage 6

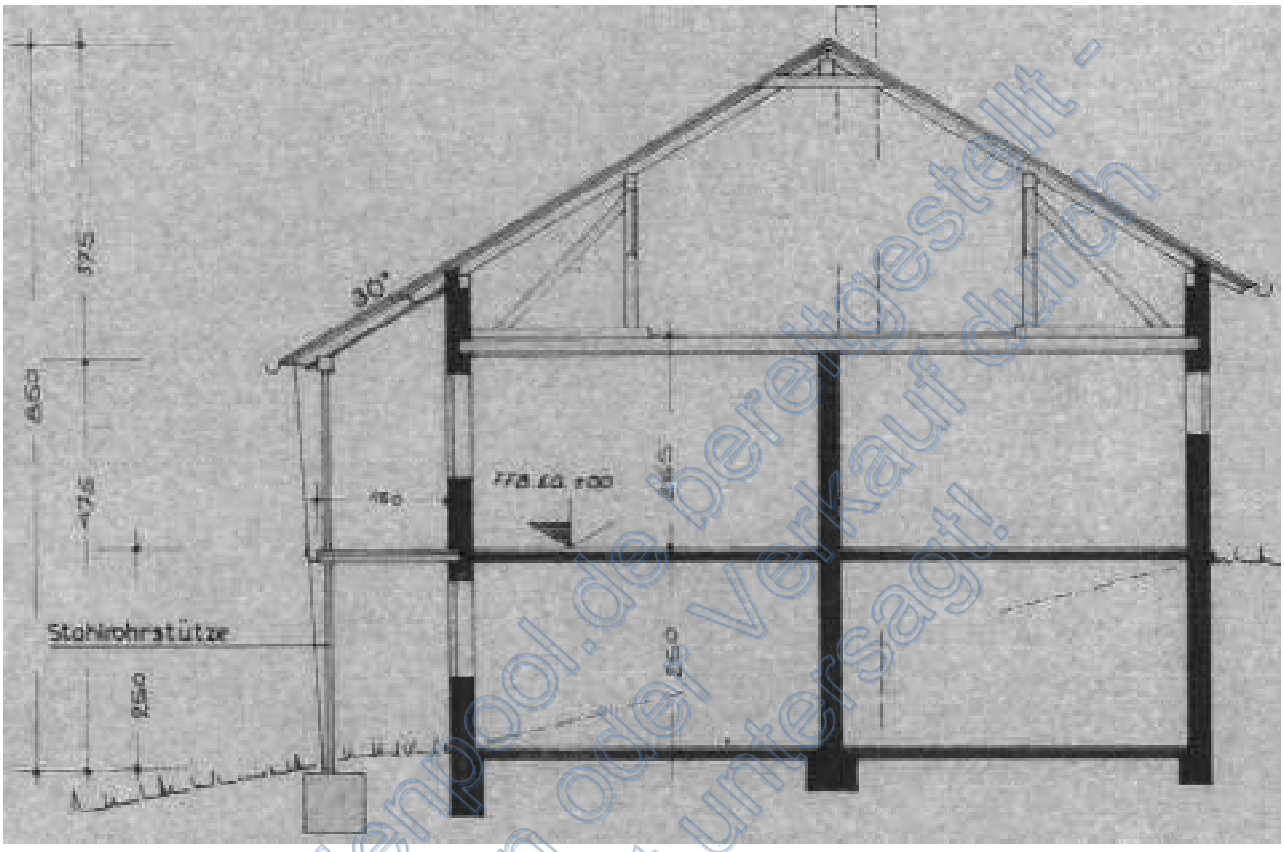
Grundriss Erdgeschoss mit Anbau (nicht maßstäblich):



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

Anlage 6

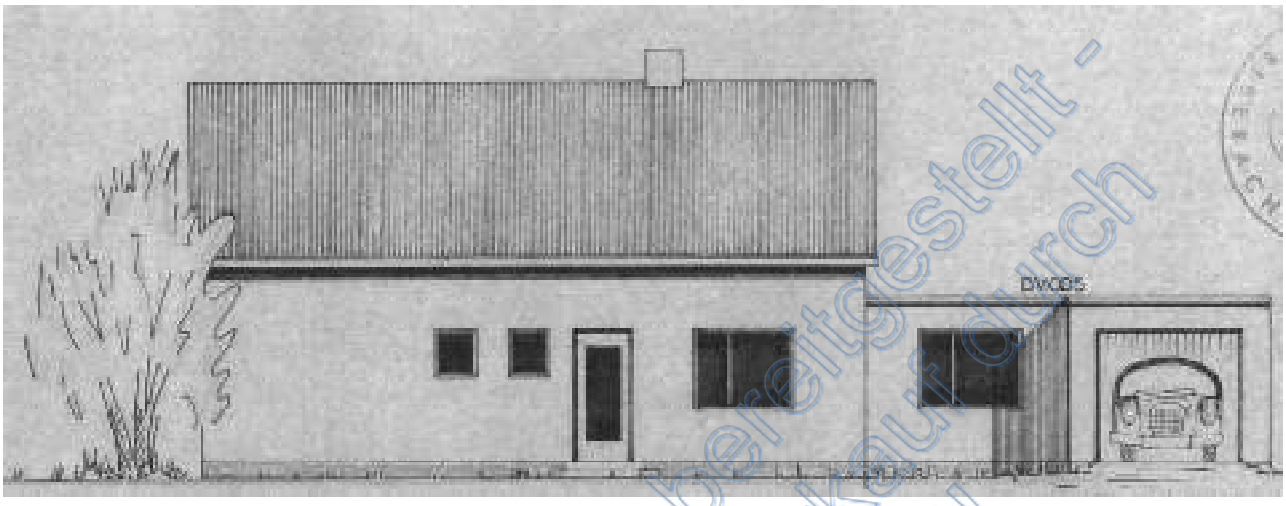
Schnitt (nicht maßstäblich):



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

Anlage 6

Ansicht Nord (nicht maßstäblich):



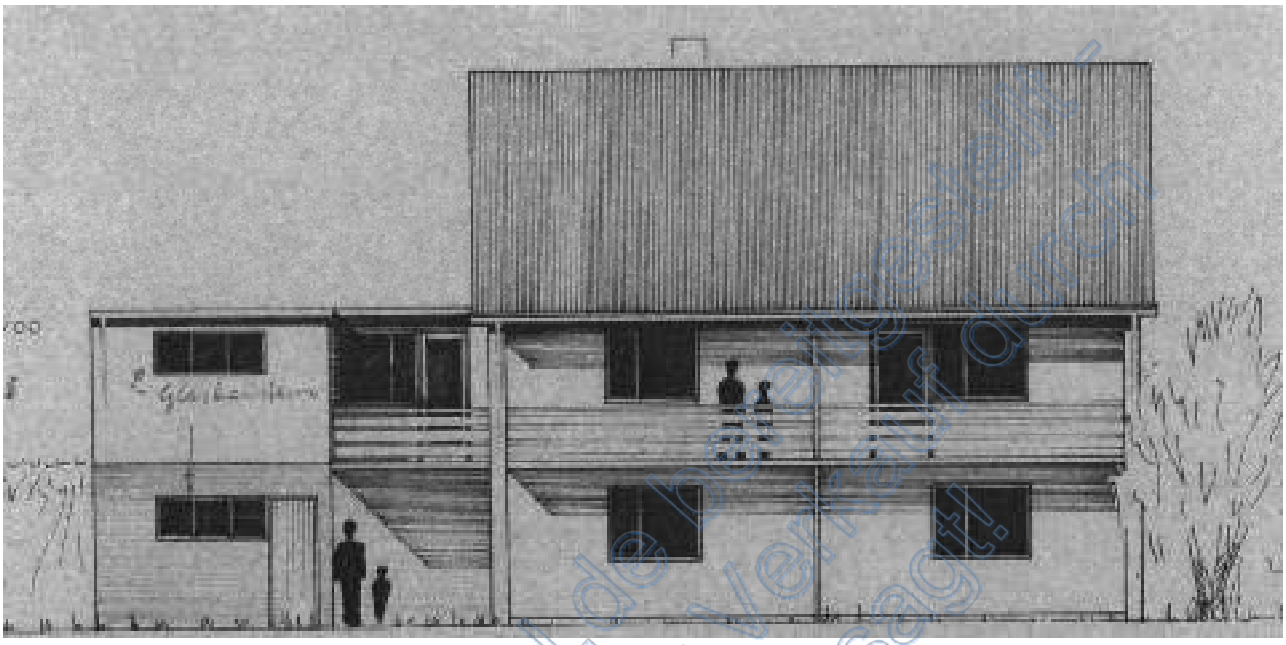
Ansicht Ost (nicht maßstäblich):



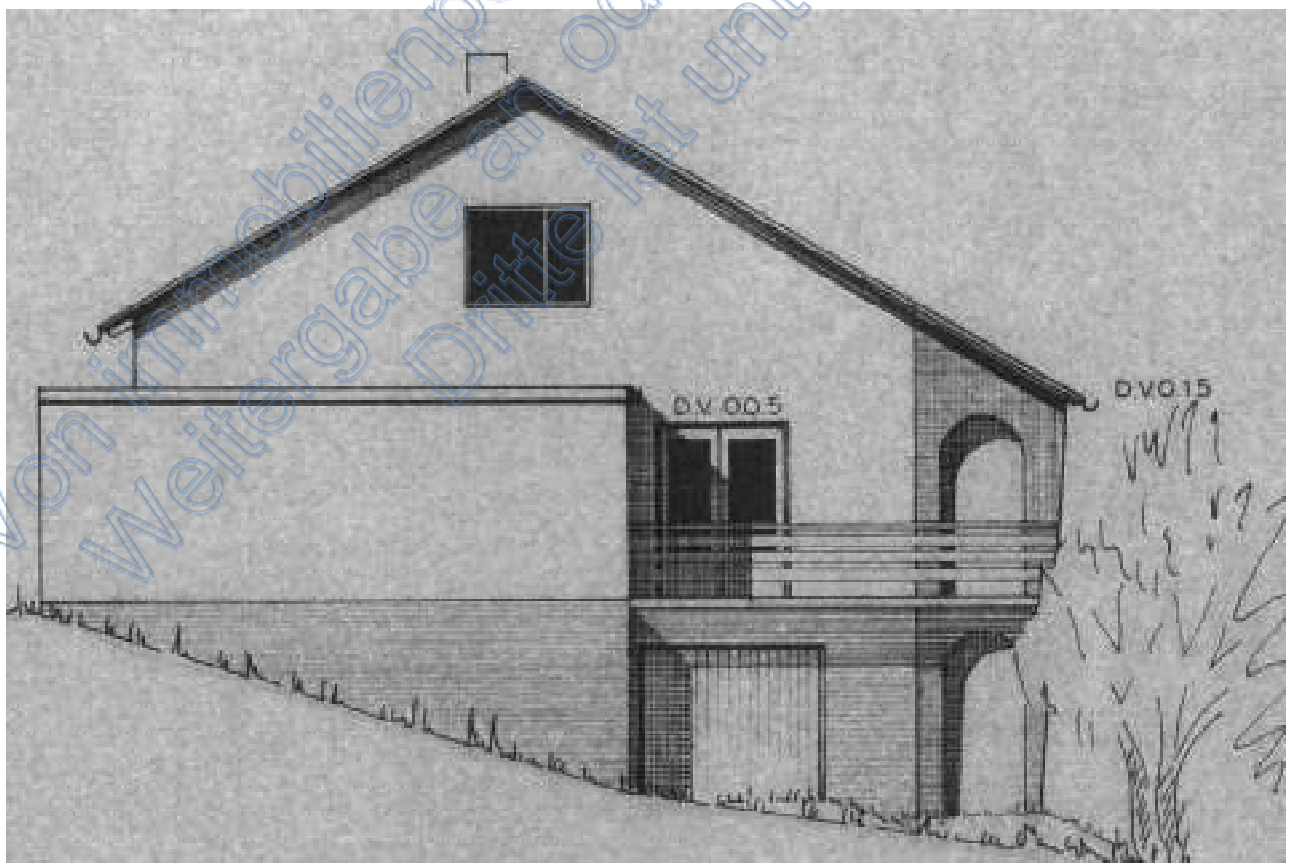
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 6

Ansicht Süd (nicht maßstäblich):



Ansicht West (nicht maßstäblich):



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