

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

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)  
in der Wohnanlage  
Flurstück 1744/16  
für die

**4-Zi.-Wohnung Nr. 26 II-14 im 3. u. 4. OG  
mit Kellerraum**

Miteigentumsanteil 43,584 / 1.000

sowie

**TG-Stellplatz Nr. 27 (oben)**  
Sondernutzungsrecht



Bücklestraße 78, 78467 Konstanz

Wertermittlungsstichtag:	<b>27. November 2025</b>
Auftraggeber:	<b>AG Konstanz</b>
Aktenzeichen:	<b>30 K 10/25</b>

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt:	4-Zi.-Wohnung Nr. 26 II-14, Kellerraum und TG-Stellplatz Nr. 27
---------	---

Wertermittlungsstichtag:	27.11.2025
Ortstermin:	27.11.2025
Abgeschlossen:	25.01.2026
Ausfertigung:	2 Exemplare

Wohnanlage:	28 Wohneinheiten
Lage im Objekt:	3. und 4. OG
Wohnungen auf Treppenflur 3. OG:	2 Wohneinheiten
Wohnungsausstattung unterstellt:	Neuzeitig, gehoben
Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 26:	43,584 / 1.000

Kellerräume:	UG
Sondernutzungsrecht:	TG-Stellplatz Nr. 27
Mietverhältnis:	Nicht bekannt geworden
Hausverwaltung:	_____

Ursprungsbaujahr:	2012
Wohnfläche: Wohnung Nr. 26 II-14:	100,85 m <sup>2</sup>
Zustand:	Keine Angaben möglich
Wärmeabgabe:	Fußbodenheizung
Energieausweise Endenergiekennwert:	74,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Grundstücksfläche Flurstück 1744/16	1.808 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor: Verkehrswert / Wohnfläche	5.840 €/m <sup>2</sup>

<b>Sicherheitsabschlag durch fehlende Innenbesichtigung</b>	<b>5 %</b>
---	------------

<b>Verkehrswert:</b>	<b>560.000 €</b>
Miteigentumsanteil 43,584 / 1.000	
4-Zi.-Wohnung Nr. 26 II-14	
Kellerraum Nr. 26 II-14	
und TG-Stellplatz Nr. 27 (oben)	

### Fragen des Gerichtes

*Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?*  
Nein.

*Zubehör?*

Über Zubehör ist nichts bekannt geworden (siehe Ziff. 1.6)

**Aufgrund der fehlenden positiven Mitwirkung der Eigentümer konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden.**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
1.1	Zweck des Gutachtens .....	4
1.2	Vorbemerkungen zur Wertermittlung .....	4
1.3	Grundlagen .....	5
1.4	Objektbezogene Unterlagen .....	5
1.5	Ortsbesichtigung .....	6
1.6	Zubehör .....	6
<b>2.</b>	<b>GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>7</b>
2.1	Objektbezeichnung .....	7
2.2	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse .....	7
2.3	Hausverwaltung .....	7
2.4	Privatrechtliche Gegebenheiten .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten .....	8
2.6	Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück .....	10
<b>3.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES GRUND- UND BODENS .....</b>	<b>11</b>
3.1	Lagemerkmale .....	11
3.2	Beschaffenheitsmerkmale .....	13
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGE .....</b>	<b>16</b>
4.1	Vorbemerkungen .....	16
4.2	Allgemeine Gebäudebeschreibung .....	16
4.3	Beschreibung 4 Zi.-Wohnung Nr. 26 II-4 .....	17
4.4	Technische Ausstattung .....	18
4.5	Beschreibung TG-Stellplatz Nr. 27 .....	18
4.6	Bauliche Außenanlage .....	18
4.7	Bauzahlen .....	19
4.8	Baulicher Zustand .....	20
4.9	Energetischer Zustand .....	20
4.10	Drittverwertbarkeit .....	21
4.11	Restnutzungsdauer .....	21
<b>5.</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>23</b>
5.1	Vorbemerkung .....	23
5.2	Verfahrenswahl .....	23
<b>6.</b>	<b>ERMITTLUNG DES BODENWERTS .....</b>	<b>24</b>
6.1	Vorbemerkungen .....	24
6.2	Ermittlung des Vergleichswerts .....	24
6.3	Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV) .....	24
6.4	Bodenwert im unbebauten Zustand .....	25
<b>7.</b>	<b>ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES .....</b>	<b>26</b>
7.1	Rohertrag (§ 31 ImmoWertV) .....	26
7.2	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) .....	27
7.3	Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) .....	28
7.4	Jahresreinertrag .....	28
7.5	Ertragswert der baulichen Anlagen .....	29
7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	29
7.7	Ertragswert .....	29
<b>8.</b>	<b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS .....</b>	<b>30</b>
8.1	Gesetzliche Definition .....	30
8.2	Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV) .....	30
8.3	Vergleichswert .....	30
8.4	Bemessung des Verkehrswertes .....	31
8.5	Plausibilität .....	31
8.6	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung .....	31
8.7	Verkehrswert .....	33
<b>9.</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>34</b>
9.1	Liegenschaftskarte .....	34
9.2	Luftbild mit Liegenschaftskarte .....	34
9.3	Gebäudepläne .....	35
9.4	Bilddokumentation .....	38

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB für den folgenden Miteigentumsanteil in der Wohnanlage Flurstück 1744/16 im Aufteilungsplan:

Miteigentumsanteil 43,584 / 1.000:	4-Zi.-Wohnung Nr. 26 II-14, 3. u. 4. OG mit Kellerraum UG
sowie:	
Sondernutzungsrecht:	TG-Stellplatz Nr. 27 Doppelparker oben (DP oben)

Bücklestraße 78, 78467 Konstanz zum Zweck der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag: 27.11.2025

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag. Das Gutachten dient nur für den vereinbarten Zweck. Rechte zugunsten Dritter werden nicht begründet.

## 1.2 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Die Beschaffenheit und die Eigenschaft der baulichen Anlage wurden aufgrund der vorliegenden Unterlagen beurteilt. Es wurden keine fachbezogenen Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden oder Baumängel durchgeführt. Ebenso wurden der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile nicht untersucht. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich von Schall- und Wärmeschutz sowie Brandschutz und Arbeitssicherheit vorgenommen. Auf zerstörende Untersuchungen wurde verzichtet, dadurch können Angaben bezüglich versteckter Baumängel nur vermutet werden. Es wurde keine Baugrunduntersuchung des Bodens durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfung und keine Funktionsprüfung gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eine energetische Beurteilung der baulichen Anlagen in Bezug auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Ebenso wird das Mobiliar, Einbauküchen, Einbauten usw. auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung beruhen auf Augenscheinnahme.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind. Die Grenzverhältnisse wurden nicht geprüft. Die im Rahmen der Erhebungen erteilten Auskünfte, insb. von Behörden, Hausverwaltungen, Mietern und Eigentümern, wurden auf ihre Schlüssigkeit überprüft; eine Gewähr für die Richtigkeit der Auskünfte kann nicht übernommen werden.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Besichtigungstermin in Nutzung. Dementsprechend waren vereinzelt Gegenstände und Objektverkleidungen vorhanden, die teilweise die Sicht auf verschiedene Gebäudeteile bzw. Ausbauten erschwerten oder unmöglich gemacht haben. Es wird darauf hingewiesen, dass für eventuell vorhandene verdeckte Mängel, die im Gutachten unberücksichtigt bleiben, keine Haftung übernommen wird.

Außer im Rahmen des gutachterlichen Zweckes bedarf eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte in Papierform oder digitaler Form sowie Veröffentlichung, Verkürzung, Verlängerung oder auszugsweise Darstellung des Gutachtens der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Nachdruck und Vervielfältigungen sowie Weiterleitung von digitalen Dateien sind auch auszugsweise nicht gestattet. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Die vorgelegten Gebäudepläne sind verkleinerte, nicht maßstabgetreue Kopien. Nach Auskunft der Bauverwaltung sind keine qualitativ besseren Pläne vorhanden.

**Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurden am Ortstermin nicht unterstützt und eine positive Mitwirkung unterlassen. Folglich konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden (vgl. Ziff. 8.6).**

### 1.3 Grundlagen

#### **Auszug wesentlicher rechtlicher Grundlagen in aktueller Fassung**

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung (BauNVO 62, 68, 77, 90)
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Immobilienwertermittlungsanwendungshinweise
WertR2006:	Wertermittlungsrichtlinien
WEG:	Wohneigentumsgesetz
GEG:	Gebäudeenergiegesetz
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
WoFIV:	Wohnflächenverordnung

#### **Auszug wesentlicher Literatur**

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, aktualisiert durch Kleiber-Digital.  
Sprengnetter: Arbeitsmaterialien, 2025.  
Kleiber, Wolfgang: Marktwertmittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022.  
Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung 2021.  
Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5. Auflage 2015.  
Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken 2. Auflage 2017.

### 1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Nr. 51430 mit Teilungserklärung und Aufteilungsplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Konstanz sowie umliegende Gutachterausschüsse und veröffentlichte Marktberichte.
- Einsicht in das Baulastenbuch der Stadt Konstanz,
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Konstanz planungsrechtliche Auskunft.
- Mietspiegel Stadt Konstanz, IVD Immobilienpreisspiegel, eigene Datengrundlagen.

Die Recherchen wurden am 05.01.2026 beendet.

## 1.5 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 27.11.2025

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:

Gläubigerin ./.

Miteigentümer: ./.

Sachverständiger: anwesend

Am Ortstermin konnte das Bewertungsobjekt **nur von außen** in Augenschein genommen werden. Die in der Anlage enthaltenen 12 Fotoaufnahmen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung erstellt.

## 1.6 Zubehör

Augenscheinlich nicht vorhanden.

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

## 2. Gegenstand der Wertermittlung

### 2.1 Objektbezeichnung

Nr.	Art	Miteigentumsanteil	Lage	Sondernutzungsrechte	Fläche WF / NF
26 II-14	4-Zi.-Wohnung	43,584 / 1.000	3./4. OG	./.	100,85 m <sup>2</sup>
27	TG-Stellplatz		TG	SNR	(DP oben)

Wohnanlage: 28 Wohneinheiten in 2 Gebäuden und 28 PKW-Stellplätze  
 Straße: Bücklestraße 78  
 Flurstück: 1744/16  
 Stadtteil: Petershausen  
 Stadt: Konstanz  
 Landkreis: Konstanz

### 2.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung:

Wohnung Nr. 26 II-14	Eigennutzung, Keine Angaben möglich
TG-Stellplatz:	Eigennutzung, Keine Angaben möglich

Über sonstige Miet- und Pachtverträge wurde nichts bekannt.

### 2.3 Hausverwaltung

Hausverwaltung:

Nach Angaben der Hausverwaltung beträgt das derzeit zu zahlende Hausgeld:

Hausgeld 2026	mtl.:	402,-- €
---------------	-------	----------

Es besteht eine Instandhaltungsrücklage zum Abrechnungsstand 31.12.2023 für den Miteigentumsanteil:

Instandhaltungsrücklage für die Wohnanlage 01.01.2025	ca.:	69.900,-- €
---	------	-------------

Die Protokolle der Eigentümergemeinschaft konnten nur teilweise eingesehen werden. Die Eigentümergemeinschaft hat die Vorbereitung zur Neuplanung der gesamten Heizungsanlage einschließlich Photovoltaikanlage beschlossen. Über weitere wesentliche Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft ist nichts bekannt geworden. Aufgrund der Wohnanlage von 28 Einheiten sind die Instandhaltungsrücklagen bezogen auf die Wohngemeinschaft eher als unterdurchschnittlich zu betrachten und ein wirtschaftliches Risiko von zukünftigen Sonderumlagen mit den geplanten Vorhaben könnte bestehen.

### 2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

**Grundbuch:**

Grundbuch: Konstanz

**Blattnr.:** 51430

Lfd. Nr. 1 43,584/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 1744/16 Gebäude- u. Freifläche, Bücklestraße 78, Moosstr. 38, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. u. 4. OG im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. 26 II-14 nebst einem Kellerraum im UG bezeichnet.

Es ist ein Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 27 (DP oben) in der Tiefgarage zugeordnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

**Grundstücksfläche: 1.808 m<sup>2</sup>**

Über positive Grunddienstbarkeiten wurde nichts bekannt.

Abt. I: Eigentümer:  
Lfd. Nr. 1 Miteigentumsanteile je 1/2  
Ansonsten auftragsgemäß nicht benannt.

Abt. II: Lasten u. Beschränkungen:  
Lfd. Nr. 1 Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:  
Eine Bewertung wird auftragsgemäß nicht durchgeführt.

**Teilungserklärung:** (Auszug)  
**Sondernutzungsrecht**  
**Tiefgaragenstellplätze**  
Es wurden Sondernutzungsrechte an Tiefgaragenstellplätzen zugewiesen.

**Gartenfläche und Terrassen**  
Es wurden Sondernutzungsrechte an der bei der jeweiligen Wohnung liegenden Gartenfläche sowie an den Terrassen mit gleichen Farben der jeweiligen Wohnung zugewiesen.

**Bodenordnungsverfahren:**  
Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

**Wohnungs-, Zweck-  
Mietbindung:** Über eine Bindung ist nichts bekannt geworden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: Im Baulastenbuch der Stadt Konstanz waren am 27.11.2025 auf dem Bewertungsflurstück keine Eintragungen vorhanden.

Positive Baulasten für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

- Altlasten:** Nach Auskunft der zuständigen fachkundigen Personen bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landkreises Konstanz sind für das Bewertungsobjekt keine Altlasten bekannt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass das Grundstück als altlastenunbedenklich eingestuft werden kann.
- Hochwasserschutz:** Das Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs HQ100 Gebiet.



© HQ 100 Überflutungsfächen, www.udb.lutw.de, 2025

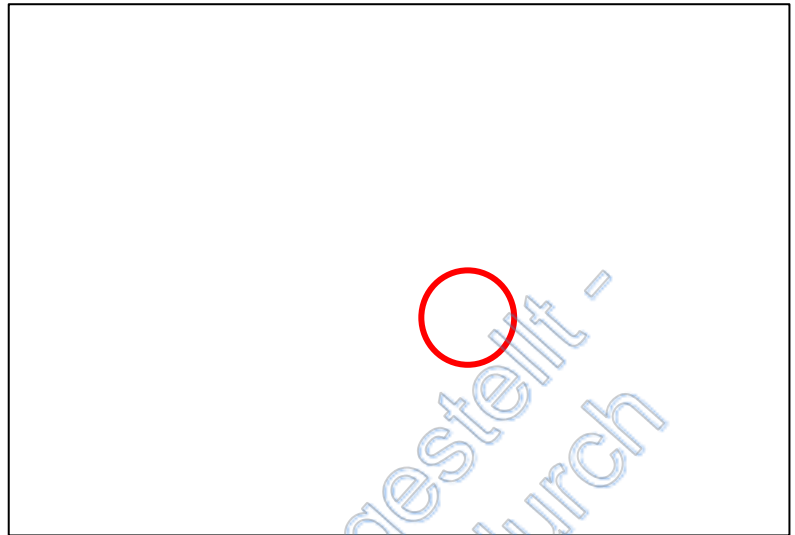
- Denkmalschutz:** Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste geführt. Somit wird zum Wertermittlungsstichtag kein Denkmalschutz unterstellt.

- Bauplanungsrecht:** Flächennutzungsplan:  
Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.



© Flächennutzungsplan Auszug, www.geoportal-raumordnung-bw.de, 2025.

- Bebauungsplan:  
Die Übersicht der Bebauungspläne zeigt, dass für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan besteht.



Somit wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung durch die Umgebungsbebauung bestimmt (§ 34 BauGB).

**Bauordnungsrecht:** Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Einhaltung der öffentlichen Belange wird unterstellt.

### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

#### Entwicklungszustand

Die Grundstücksqualität wird nach § 5 ImmoWertV als baureifes Land klassifiziert.

#### Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Konstanz sind derzeit keine Erschließungsbeiträge sowie kommunale Abgaben nach KAG zu entrichten. Eine evtl. Beitragspflicht nach KAG - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - wird nicht ausgeschlossen.

#### **Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die im Gutachten dargelegten Informationen zu privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt und der Wertermittlung zugrunde gelegt. Sollten sich darüber hinaus neue Informationen oder Entwicklungen ergeben, kann dies Auswirkungen auf den Verkehrswert haben.

## **2.6 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück**

**Rechte/Lasten:** Dem Auftragnehmer sind keine weiteren Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch und Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

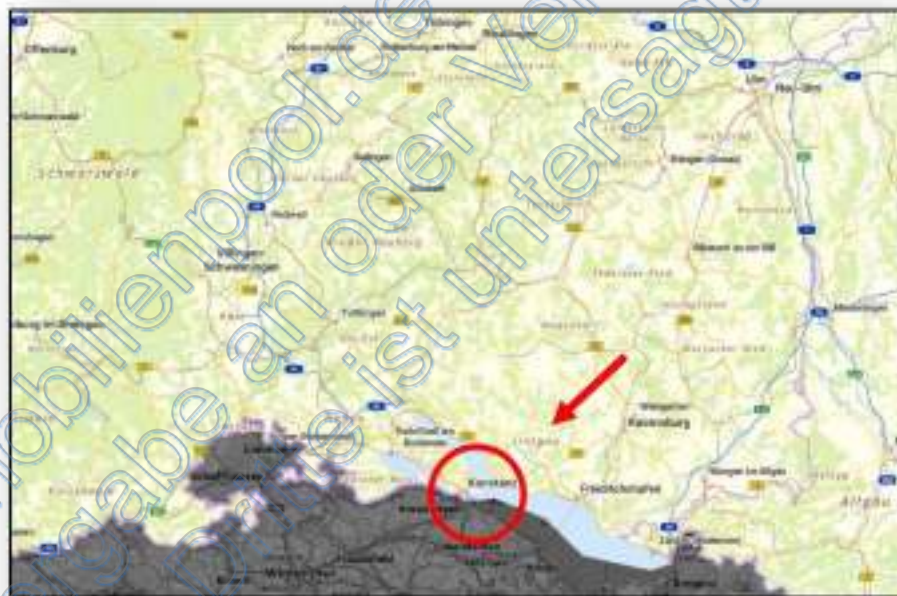
### 3. Beschreibung des Grund- und Bodens

#### 3.1 Lagemerkmale

##### Lage regional

Die Stadt Konstanz, als Oberzentrum liegt am Bodensee im Süden von Baden-Württemberg direkt an der Landesgrenze zur Schweiz. Die geographische Lage der Stadt zeigt ein Trichterverhalten umfasst vom Bodenseeufer sowie dem umliegenden Hinterland. Die Stadt hat ca. 86.200 Einwohner. Der Ausländeranteil beträgt 17 %. Die Verkehrsanbindung besteht durch die Autobahn B33 mit Anbindung an den Schweizer Fernverkehr sowie Bahnverbindungen nach Zürich und Karlsruhe. Durch den Fährbetrieb und Schiffsverkehr ist Konstanz an die Städte Meersburg und Friedrichshafen angeschlossen. Die Stadt ist durch den Tourismus überregional bekannt und die Schweizer Kaufkraft trägt zur Attraktivität der Innenstadtbelebung bei.

Entfernungen ca.:	Zürich Flughafen	70 km
	Stadt Singen	33 km
	Stadt Friedrichshafen	30 km
	Autobahnanschluss B33	2 km



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

##### Lage örtlich

Der Stadtteil Petershausen liegt im Norden des Stadtgebietes und ist geprägt von Wohn- und Mischgebiet. Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich des Stadtzubringers und dem angeschlossenen Gewerbegebiet. In der Nähe soll ein Wohnquartier auf dem ehem. Siemensgelände entstehen als „Bücklepark“. Die Seehas Line als S-Bahn erschließt den Stadtteil zwischen den Haltestellen Fürstentberg und Petershausen. Die Stadtbuslinien erschließen die Umgebung.

Entfernungen ca.:	Altstadt Konstanz	2.500 m
	Bahnhof S Bahn	600 m
	Haltestelle ÖPNV	250 m

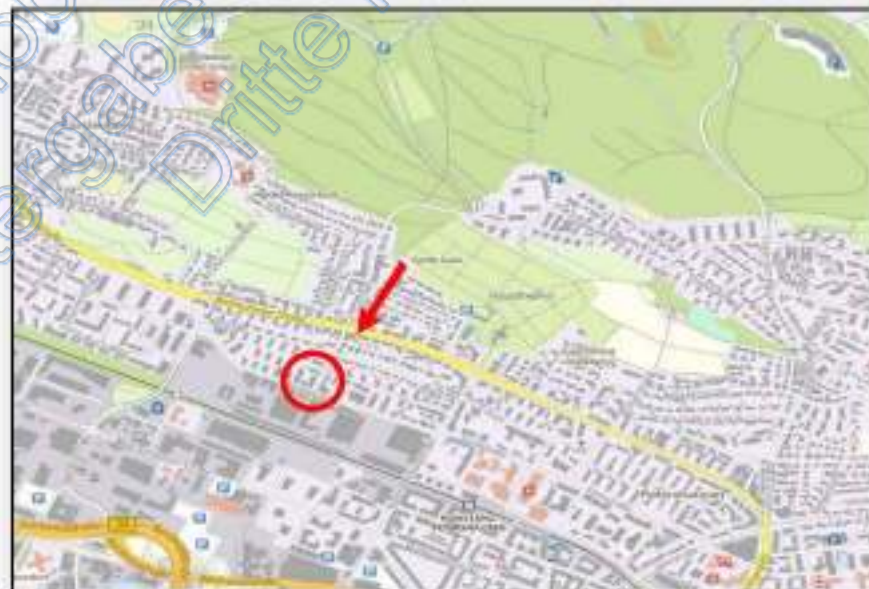


© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

### Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur, der schulischen, medizinischen und kulturellen Versorgung, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen überwiegend in wenigen Gehminuten im Stadtteil entfernt. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Umfeld der Stadt Konstanz sowie der nahegelegenen Stadt Singen gedeckt werden.

Entfernung:	Grundschule	400 m
	Kita	300 m
	Einkaufsmarkt	400 m

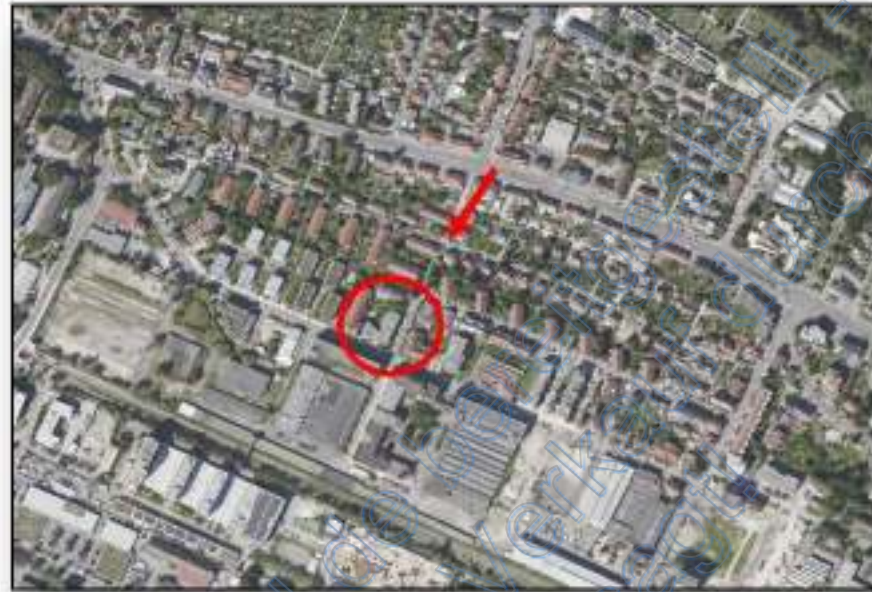


LGL, www.lgl-bw.de, 2025

**Immissionen**

Durch die Regionale Bahnlinie sowie dem Stadtzubringer sind möglicherweise Verkehrsimmissionen bemerkbar.

Entfernung ca.:	Bahnlinie	150 m
Entfernung ca.:	Stadtzubringer	200 m



IGL www.igl-bw.de, 2025

**Wohnlage**

Das Wohngebiet wurde aus der Gründerzeit entwickelt und durch Erneuerung stetig verdichtet. Nördlich befindet sich eine zweigeschossige Reihenhausbauung. Südlich befindet sich das ehemalige Siemensareal, das als Wohnquartier entwickelt werden soll. Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist geprägt von massivem drei- bis viergeschossigem Wohnungsbau. Südlich besteht ein sechsgeschossiges Bürogebäude und das Gelände soll als „Bücklepark“ mit Wohnen und gewerblicher Nutzung neu orientiert werden.

**Lagequalität**

Die städtische Wohnlage unterliegt einem gemischten Charakter mit Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie und ist als durchschnittlich und nachgefragt zu bezeichnen.

**3.2 Beschaffenheitsmerkmale****Erschließungszustand**

Das Bewertungsobjekt wird von Süden über die Bücklestraße und von Osten über die Moosstraße als ausgebaute asphaltierte Straße mit zweiseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung erschlossen. Am Bewertungsobjekt ist der Gehweg entlang der Bücklestraße mit Schotter ausgebildet.

**Versorgungsanlagen:**

Wasser:	Es besteht ein Anschluss an das Frischwasserversorgungsnetz.
---------	--

Abwasser:	Es besteht ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Über den Leitungsverlauf zum Gebäude wurde nichts bekannt.
Strom:	Anschluss an das Stromnetz durch Erdleitung vorhanden.
Wärme:	Anschluss an das öffentliche Gasnetz vorhanden.
Wärmeplanung: (KWP)	Es besteht ein Wärmenetzplanung. Über einen Wärmenetzanschluss (Fernwärme) sowie Seethermie wurde nichts bekannt.
Kommunikation:	Telefonanschluss vorhanden. Über Datengeschwindigkeit wurde nichts bekannt.  Über Breitbandanschluss wurde nichts bekannt.
TV:	Keine Angaben möglich.
Innere Erschließung:	Nicht bekannt geworden.

Das zu bewertende Objekt ist an die vorgenannten Einrichtungen angeschlossen. Über sonstige unterirdische Leitungen ist nichts bekannt geworden. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind als Straßenlängsparker vorhanden und es herrscht örtlicher Durchgangsverkehr mit Kreuzungsbereich.

#### **Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse**

Das Grundstück ist nahezu regelmäßig geschnitten. Das Wohnhaus verläuft rechtwinklig entlang dem Straßenzug und ist zweiseitig an öffentliche Straßen angebunden.

Grundstücksbreite:	ca. 38 m
Grundstückstiefe:	ca. 46 m
Gelände/Topographie:	Nahezu eben
Grenzbebauung:	Keine
Nachbarliche Bebauung:	Grenzgaragen .
Einfriedung:	Offen, Grünhecke
Flurstücksfläche:	1.808 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wurde nicht geprüft.

#### **Bodenbeschaffenheit**

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafte unterirdische Leitungssysteme und Tanks,

Verfüllungen und Aufhaldungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Daraus resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen. Es wird ein ortsüblicher Baugrund unterstellt.

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine wesentlichen Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Gleiches gilt hinsichtlich des Grundwasserniveaus bzw. dessen mögliche Veränderungen. Rutschungen und Setzungen auf dem Grundstück sowie Quellaustritte und damit verbundene Feuchtigkeit wurden nicht bekannt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

## 4. Beschreibung der baulichen Anlage

### 4.1 Vorbemerkungen

**Das Gebäude konnte nur von außen in Augenschein genommen werden. Die Baubeschreibung erfolgt dadurch nach vorliegender Aktenlage und Augenscheinnahme von außen.**

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im betreffenden Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien (Asbest) sowie Ausdünstung (Chloranisole) wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Allgemeine Gebäudebeschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich eine Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten in zwei Gebäude verbunden mit einer Tiefgarage. Der Hauseingang Bücklestraße 78 verbindet die zwei Hausgruppen miteinander durch ein Treppenhaus. Das Bewertungsobjekt befindet sich im 3. und 4. OG. Auf der Etage befinden 2 Wohneinheiten

Gebäudeart:	Fünfgeschossiges Wohngebäude sowie drei geschossiges Wohngebäude mit Verbindungsflur als offenes Treppenhaus. Das Gebäude ist voll unterkellert mit überdachter Tiefgaragen als Grünfläche.
Ursprungsbajahr:	2012
Historie:	Neuentwicklung des Grundstückes
Geschosslage:	3. OG und 4. OG
Bauart:	Massivbauweise
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Fundament:	Streifenfundamente
Instandhaltung:	Zeitgemäße Instandhaltung
Modernisierung:	Neuzeitiger Zustand. Ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen bekannt geworden.
Wärmedämmung:	Bauzeittypischer Wärmedämmungsstandard. Gedämmtes Dachgeschoss wird unterstellt.
Standort/Höhenlage:	Hauseingang auf Podeststufe mit barrierefreiem Zugang.
Dach:	Flachdach. Das Dach war nicht einsehbar. Entwässerung über Fallrohre.

Dachaufbauten:	Keine
Dachkonstruktion:	Die Konstruktion war verkleidet und nicht einsehbar. Es wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.
Umfassungswände:	Mauerwerk verputzt.
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauweise verputzt.
Geschosdecke:	Betondecke mit Estrich
Hauseingang:	<u>Bücklestr. 78</u> Offener Verbindungsbereich zwischen den Gebäuden mit Durchgang in den Hinterhof. Einläufige Betontreppe mit Natursteinbelag führt in die Geschosse. Wand luftdurchlässig mit Metallgitter. Briefkästen, Klingelanlage sowie Beleuchtung vorhanden.
Treppenhaus:	Das Treppenhaus im Gebäude mit Glasrahmentür. Massive Treppe im U-Format mit Natursteinbelag führt in die Geschosse. Die Wände und Decke sind verputzt und gestrichen.
Lift:	Personenlift vorhanden
Gemeinschaftsräume:	Fahrradraum, Waschküche, Müllraum für gelber Sack. Keine Augenscheinnahme sowie Zugang möglich.

### 4.3 Beschreibung 4 Zi.-Wohnung Nr. 26 II-4

#### Wohnung

Aufteilung:	<u>3. OG:</u> Flur mit Treppe, Garderobe, Abstellraum, Badezimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Loggia
	<u>4. OG:</u> Flur, Sanitärraum Abstellraum, Schlafzimmer, Küche mit Ess-/Wohnbereich, Loggia
Grundriss:	Zuschnitt ist zweckmäßig und funktional auf zwei Geschossebenen mit offener Küche mit Wohnbereich im oberen Geschossbereich.
Modernisierung:	Keine Angaben möglich
Wohnungseingang:	Wohnungseingangstür als Füllungstür mit Türzargen im zeitgemäßem Schall- und Sicherheitsstandard.
Lage:	3. OG und 4 OG mit östliche straßenverlauf.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzverglasung. Fenster mit Brüstungsunterteilung und Schlafzimmer im 4 OG mit Fenstertüren und Brüstungsgitter. Integrierte Kunststoffrollläden als Sichtschutz.
Ausrichtung:	Das Wohngebäude ist zweiseitig belichtet. Der Wohnbereich ist nach Westen orientiert. Der Ausblick reicht im 4. OG über den angebauten Gebäudereich.
Belichtung:	Die Aufenthaltsräume sind gut tagesbelichtet mit zweiseitigen Fenstertüren.
Küche:	Keine Angaben möglich.
Sanitär-WC:	Keine Angaben möglich.
Badezimmer:	Keine Angaben möglich.

Aufenthaltsräume:	
Bodenbelag:	Keine Angaben möglich.
Wandverkleidung:	Keine Angaben möglich.
Deckenverkleidung:	Keine Angaben möglich.
Zimmertüren:	Keine Angaben möglich.
Sonstige Ausstattung:	Keine bekannt geworden.
Kellerraum Nr. 26 (II-14):	Keine Angaben möglich. Die Stromzuweisung zur Wohnung wird unterstellt.

#### 4.4 Technische Ausstattung

Heizung:	Gaszentralheizung. Ansonsten keine Angaben möglich.
Warmwasser: Wärmeabgabe:	Keine Angaben möglich. Fußbodenheizung Ansonsten keine Angaben möglich.
Trinkwasser:	Frischwasseranschluss vorhanden. Wasseruhr für die Einheit wird unterstellt.
Abwasser:	Anschluss an öffentliches Abwasserentsorgungssystem. Über Rückstauklappe wurde nichts bekannt.
Schornstein/Abgas:	Über Funktion und Zulassung von Seiten des Schornsteinfegers wurde nichts bekannt.
Elektro: Kommunikation:	Keine Angaben möglich. Keine Angaben möglich.
Breitband:	Anschluss nach Abrechnung vorhanden. Ansonsten keine Angaben möglich.
Brandschutz:	Stationäre Rauchmelder werden unterstellt.

#### 4.5 Beschreibung TG-Stellplatz Nr. 27

Art:	Tiefgarage mit Stellplätzen und Doppelparker mit hydraulischer Hebebühne.
Belüftung TG: Stellplatz Nr. 27	Luftschächte Doppelparker oben
Standort:	Neben dem Einfahrtsbereich
Zufahrt:	Einfahrt Bücklestraße mit luftdurchlässigem Tor mit Ampelanlage. Ansonsten keine Angaben möglich.

#### 4.6 Bauliche Außenanlage

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.
Hinterhof:	Grünfläche mit Spielplatz und Sitzgelegenheit. Zuwegung mit Betonverbundstein eingefasst.
Zuwegung:	Barrierefrei mit Betonverbundstein sowie Podeststufe eingefasst

## 4.7 Bauzahlen

<b>Wohnfläche:</b>	Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Die vorliegenden Planzeichnungen sind für die Bewertung verifiziert worden. Diese Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Es wird ggf. empfohlen, ein genaues Aufmaß vornehmen zu lassen. Die Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
	<b>4 Zimmer-Wohnung Nr. 26 II-14</b>		
3. OG:	Flur		8,56 m <sup>2</sup>
	Garderobe		2,14 m <sup>2</sup>
	Abstellraum		2,00 m <sup>2</sup>
	Kind 1		11,63 m <sup>2</sup>
	Kind 2		12,03 m <sup>2</sup>
	Badezimmer		6,91 m <sup>2</sup>
	Loggia	Osten	2,62 m <sup>2</sup>
4. OG:	Küche Wohnen Essen		27,09 m <sup>2</sup>
	Flur		2,57 m <sup>2</sup>
	Sanitärraum		3,83 m <sup>2</sup>
	Schlafen		15,41 m <sup>2</sup>
	Abstellraum		2,12 m <sup>2</sup>
	Loggia / Balkon	Westen	3,95 m <sup>2</sup>
	Summe gesamt		100,86 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnung Nr. 26 II-14</b>		<b>rd. 100,85 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche:</b>	Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Nutzfläche (NF) nach der DIN 277 (2005), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
Kellerraum	Nr. 26 II-14		4,73
TG Stellplatz	Nr. 27	Doppelparker oben	12,5
	Summe		17,23
	<b>Summe gesamt</b>		<b>rd. 17 m<sup>2</sup></b>

<b>Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)</b>	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den genehmigten Bauunterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche unter Berücksichtigung ggf. ausgebauter Keller- und Dachgeschosse.		
	<b>Mehrfamilienhaus</b>		
EG:	13,1 x 13,0 + 13,0 x 36,3	=	642,2

1. OG:	13,1 x 13,0 + 13,0 x 36,3	=	642,2
2. OG:	13,1 x 13,0 + 13,0 x 36,3	=	642,2
3. OG:	13,0 x 36,3	=	471,9
4. OG:	13,0 x 36,3	=	471,9
Summe			2870,4
<b>WGFZ:</b>	<b>2.870,4 m<sup>2</sup> / 1.808 m<sup>2</sup></b>		<b>1,59</b>

#### 4.8 Baulicher Zustand

Das in konventioneller Bauweise erstellte Gebäude befindet sich **von außen** in einem baujahrstypischen guten Zustand. Anlässlich des Ortstermins war erkennbar:

<b>Zustandsbesonderheiten, bauliche Beeinträchtigungen:</b>	
Gemeinschaftseigentum	- Keine Angaben möglich
Miteigentumsanteil Nr. 26 II-14	- Keine Angaben möglich
<b>Besondere Unterhaltungsumstände:</b>	
Gemeinschaftseigentum	- Keine Angaben möglich
Miteigentumsanteil Nr. 26 II-14	- Keine Angaben möglich

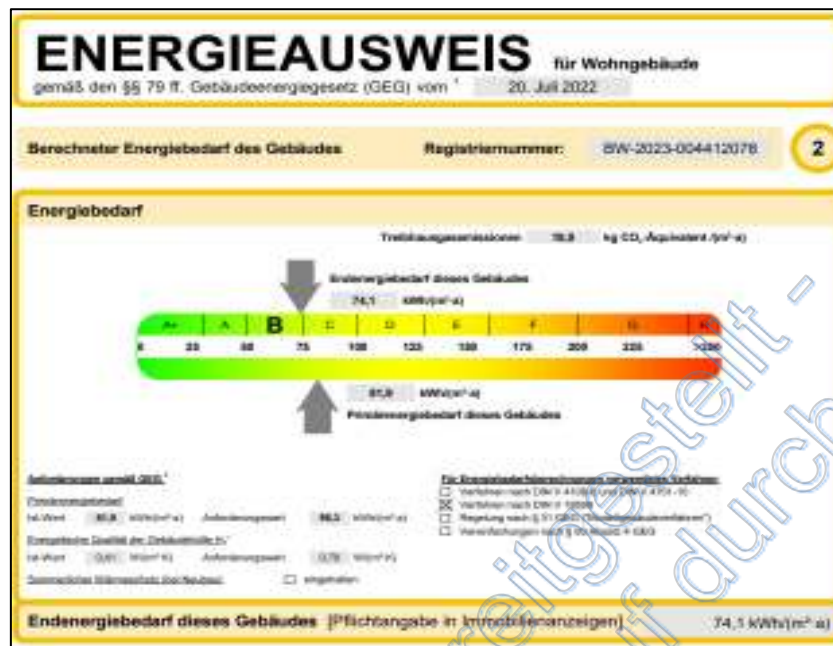
Die Kosten für die Zustandsbesonderheiten und baulichen Beeinträchtigungen werden ggf. nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Es wurden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich möglicher Ursachen für die Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt.

Das äußere Erscheinungsbild ist ansprechend. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und nutzbar und entspricht durch zwei Etagen und Unterteilung modernen Wohnansprüchen. Der Wohnungsstandard und dekorative Zustand ist als gut und modern zu bezeichnen. Zusammenfassend wird von einer zeitgemäßen gehobenen Ausstattung entsprechend dem Baujahr ausgegangen werden.

Da nur eine Besichtigung von außen ohne Grundstücksbetretung möglich war, kann die Innenausstattung und der genaue Zustand nicht beurteilt werden. Hierfür wird ein Sicherheitsabschlag im Gutachten ausgewiesen (siehe Ziff. 8.6 des Gutachtens).

#### 4.9 Energetischer Zustand

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt an Neubauten und an Bestandsgebäude hohe Ansprüche bezüglich der energetischen Qualität. Durch Anforderungen nach §48 GEG können erweiterte Investitionskosten anfallen. Im Zuge eines Grundstücksverkaufs ist den Käufern ein Nachweis über die energetische Qualität des Gebäudes in Form eines Energieausweises vorzulegen. Für die zu bewertende Wohnanlage liegt ein Energieausweis mit Gültigkeit 09.02.2033 vor.



Der Endenergieverbrauch beträgt: 74,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Die Nutzungsdauer von Heizungsanlagen zur Wärmeerzeugung beträgt üblicherweise bis zu 30 Jahre. Es besteht eine Heizanlagentechnik aus dem Baujahr. Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung.

Entsprechend der getroffenen Feststellungen und erteilten Auskünfte beim Orts-termin ist davon auszugehen, dass die Wohnanlage sich derzeit in einem energetisch gut modernisierten Zustand befindet.

#### 4.10 Drittverwertbarkeit

Die Wohnanlage liegt im Stadtteil Petershausen mit guter Anbindung. Die Stadtteilentwicklung durch den Bücklepark zeigt Attraktivität. Das städtische Umfeld der Wohnanlage ist intakt. Das Objekt wird überwiegend von Eigentümern bewohnt. Die Wohnanlage zeigt sich modern und eine gute Nachfrage von innerstädtischen Wohnungen jüngeren Alters ist vorhanden.

#### 4.11 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach der ImmoWertV sachverständig zu ermitteln und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes unter Betrachtung der Gesamtnutzungsdauer.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlichen vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Für das Bewertungsobjekt wird von folgender wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV (Anlage 1) ausgegangen:

Wohnung	Modell GUA KN Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
---------	--	----------

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Wohnhaus**

Aufgrund der Entwicklung des Objektes wird ein theoretisches rechnerisches vorläufiges fiktives Baualter durch Gewichtung der Bauepochen zugrunde gelegt. Dabei werden die Modernisierungen der letzten 20 Jahren nicht berücksichtigt.

Baualter (Fiktiv)		2012
Rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungsstichtag – fiktives Baujahr 2025 - 2012 =	13

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer aus dem Modell der ImmoWertV (Anlage 2) ist das Alter und der Grad, der im Haus durchgeführten jüngeren Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen.

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,5
Summe	20	14,0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad ermittelt werden:

≤ 1 Punkte	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Für das Berechnungsmodell werden Variablen in Anhängigkeit des Modernisierungsgrades veröffentlicht. Somit ergeben sich folgende Variablen a, b, c:

Modernisierungspunkte	a	b	c
14,0	0,3040	0,6760	0,9506

© Auszug ImmoWertV Anlage 1 Tabelle 3 interpoliert

Somit ergibt sich eine folgende Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 58$$

Restnutzungsdauer (RND) Wohnhaus:	58 Jahre
-----------------------------------	----------

## 5. WERTERMITTLUNG

### 5.1 Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dabei bestimmt sich der Wert nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Die Bewertungsliteratur nennt für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke drei normierte Verfahren, das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab.

Während unbebaute Grundstücke in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Vergleichswertverfahren bewertet werden, wird für die Einschätzung von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken nach den anerkannten Regeln der Bewertungslehre der Verkehrswert auf der Basis des substanzgestützten Sachwertverfahrens ermittelt.

Bei gewerblich genutzten Immobilien und/oder Mehrfamilienhäusern sowie üblicherweise ausschließlich unter Anlagegesichtspunkten am Markt nachgefragten und gehandelten Objekten vor dem Hintergrund steuerlicher Gesichtspunkte sowie Kapitalverzinsung, wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Während das Sachwertverfahren im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und das Ertragswertverfahren auf dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag basiert, stützt sich das Vergleichswertverfahren auf die Kaufpreise von Vergleichsobjekten, bei unbebauten Grundstücken ggf. auch auf geeignete Bodenrichtwerte.

### 5.2 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Bewertungsfall wird entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Konzeption der Eigentumswohnung ist auf eine Renditeerzielung ausgelegt und vorrangig ertragsorientiert zur Kapitalvermehrung. Das Vergleichswertverfahren kann unterstützend als Kontrolle der Plausibilität herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall ist nur eine sehr beschränkte Anzahl von dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten vorhanden. Diese geringe Auswahl würde zu einem statistisch nicht mehr fundierten und daher nicht aussagekräftigen Vergleichswert führen.

## 6. Ermittlung des Bodenwerts

### 6.1 Vorbemerkungen

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 40-43 ImmoWertV). Dabei sind die Kaufpreise solcher Grundstücke zu betrachten, die hinsichtlich Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen, beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand, Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung, Beschaffenheit und Eigenschaft hinreichend übereinstimmen.

### 6.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Im Vergleichswertverfahren des Bodenwertes wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen aus Kaufpreisen von Grundstücken mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen ermittelt. Ausreichend vergleichbare Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung waren aktuell nicht vorhanden und damit als Vergleichsbasis nicht geeignet.

### 6.3 Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss Stadt Konstanz hat den Bodenrichtwert für baureifes Land in der Richtwertzone erschließungsbeitragsfrei (ebf) zum Stichtag 01.01.2025 festgestellt:

Zonen Nr.	66602818	01.01.2025
	Bodenrichtwert	1.180 €/m <sup>2</sup>
	Art der Nutzung	Mischgebiet
	Art	Mehrfamilienhäuser
	WGFZ	1,0



© Auszug Boris BW - Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2025

**Abweichung vom Bodenrichtwert**

<u>Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:</u> Aktuelle Kaufpreise waren als Grundlage nicht geeignet. Derzeit sind keine wesentlichen Veränderungen der Bodenrichtwerte von der Kaufpreisentwicklung seit dem Stichtag festzustellen.	
<u>Zustand und Beschaffenheit:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.	./.
<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Es wird eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) für die Richtwertzone von 1,0 WGfZ ausgewiesen. Die ermittelte WGfZ von 1,59 entspricht der massiven Geschossbebauung für Mehrfamilienhäuser. Somit werden die veröffentlichten Umrechnungskoeffizient für gemischte Bauflächen, aus dem Grundstücksmarktbericht, die vom Gutachterausschuss aus Kaufpreise abgeleitet wurden angewendet. WGfZ 1,0 = 100 WGfZ 1,59 = 128	1,28
<u>Größe und Zuschnitt:</u> Der rechteckige Zuschnitt entspricht dem üblichen Zuschnitt der Zone. Die Grundstücksgröße zeigt sich als üblich für Geschosswohnungsbau	./.
<u>Lage:</u> Die Lage mit der südlichen Erschließung am Kreuzungsbereich der Moosstraße sowie das südliche überragende Bürogebäude mit 6 Geschossebenen wird mit einem Abschlag von 5 % (= 0,95 Faktor) bezogen auf den Bodenrichtwert als sachgerecht in Ansatz gebracht.	0,95
<u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände:</u> Keine wesentlichen Umstände erkennbar.	./.

**6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand**

Der unbelastete Bodenwert, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, wird unter Berücksichtigung der Abweichung festgestellt auf:

Für das gesamte Flurstück 1744/16:

$1.808 \text{ m}^2 \times 1.180,- \text{ €} \times 1,28 \times 0,95$	= 2.594.263,- €
--	-----------------

Anteiliger Bodenwert des Miteigentumsanteils Nr. 26 II-14:

$2.594.263,- \text{ €} \times 43,584 / 1.000$	= 113.068,- €
---	---------------

**Anteiliger Bodenwert des Miteigentumsanteils**

<b>Wohnung Nr. 26 II-14</b>	<b>= 113.068,- €</b>
-----------------------------	----------------------

## 7. Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§§ 31 bis 34 ImmoWertV).

### 7.1 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

#### Wohnen

Beim Ertragswertverfahren ist von der nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Miete auszugehen. Die Betriebskosten werden heute in der Regel vom Mieter gesondert erbracht. Die angesetzten Mieten sind deshalb sogenannte Nettokaltmieten.

Die Stadt Konstanz hat einen qualifizierten Mietspiegel und gilt seit dem 10.12.2025 bis 30.11.2027. Der Mietspiegel bezieht sich auf Nettomieten als Preisüberlassung einer Wohnung ohne Betriebskosten und gilt für nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt. Die Erhebungsstatistik für Konstanz beträgt 755 Rückläufer.

#### Auszug Qualifizierter Mietspiegel 2025

		Konstanz
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup> - 105 m <sup>2</sup>	
Baujahr	2009 - 2013	
Ausgangsmiete		11,17 €/m <sup>2</sup>
Zu- und Abschläge		
- Modernisierungsannahme	3	-
- Sanitärausstattung	2	-
- Fußbodenheizung	2	-
- Fenster	2	-
- Aufzug/ Lift barrierefrei	2	-
- Ausstattung Wohnung	2	-
- Lageklasse 2	5	-
Summe	18	./.
Zuschlag – Abschlag	18 - 0	18
Umrechnung	11,17 € x 18/100 =	2,01 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Ortsübliche Vergleichsmiete	11,17 € + 2,01 € =	13,18 €/m <sup>2</sup>
Ortsüblicher Vergleich		13,18 €/m <sup>2</sup>

Der Mietspiegel weist als ortsüblich Miete eine Mietpreisspanne von ± 23 % aus.

#### Örtliche Bestandsmieten/ Angebotsmieten

Auskünfte von Bestandsmieten im Eigentumswechsel vom Gutachterausschuss sowie Auskünften der regionalen Wohnbaugesellschaften und Hausverwaltungen zeigt folgende Bandbreite bei massivem Geschosswohnungsbau ab dem Jahr 2010 im Stadtgebiet:

Wohnungen (EFH)	Ø BW	Anz
70 m <sup>2</sup> - 115 m <sup>2</sup> :	12,5 - 14,0 €/m <sup>2</sup>	3

Im Bereich von veröffentlichten Angebotsmietdaten von Immobilienportalen sowie Marktrecherchen von IVD wurde für Konstanz eine Mietspanne in folgender Bandbreite eruiert.

Veröffentlichte Angebotsmieten zur Plausibilisierung:

Wohnung: 60 - 120 m <sup>2</sup>	12,5 €/m <sup>2</sup> – 16,5 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------	---

Die Bandbreite der allgemeinen Mietansätzen weisen durchschnittliche und übliche Merkmale aus. Durch die Lage und Wohnungsgröße sowie der allgemein beschriebenen Ausstattung des Bewertungsobjektes für Objekte in Konstanz wird eine marktübliche erzielbare Miete im Durchschnittsbereich dieser Bandbreiten als marktüblich angesehen. Dabei werden die recherchierten Mietdaten dem qualifizierten Mietspiegel der Umgebung gleich gewichtet aufgrund der Qualität der Daten.

Örtlicher marktüblicher Ertrag: (13,18 + (12,5 + 14,0) / 2) / 2 =	13,22 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

#### Objektspezifische Anpassung der ortsüblichen Miete

Die Wohnung im 3. und 4. OG mit zweiseitigen Loggias (Balkone) auf zwei Ebenen ist attraktiv. Der Blick reicht über den Baukörper der Wohnanlage. Durch die Außenbesichtigung wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Objektspezifischer marktüblicher Ertrag Wohnung EG: 1,00 x 13,22 €/m <sup>2</sup> =	13,22 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

Der Tiefgaragenstellplatz wird mit ortsüblichen Ansätzen beurteilt.

#### Tatsächliche Mietverhältnisse

Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Aufgrund des Auftragszwecks wird von einer marktüblichen Miete ausgegangen.

Marktüblich erzielbare Erträge:

Gebäude	Mietfläche WF/NF	(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 26 II-14	100,85 m <sup>2</sup>	13,22	1.333,--	15.996,-- €
TG Stellplatz Nr. 27	pauschal	P.	70,--	840,-- €
Σ Monatlich			1.403,--	
Σ Jahresrohertrag				16.836,-- €

## 7.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten, die nicht als sogenannte Neben- und Umlagekosten neben der Miete berechnet bzw. nicht von Mietern unmittelbar getragen werden, werden unter Anlehnung an die in der Literatur verbreiteten Ansicht sowie unter Berücksichtigung der Anlage 3 ImmoWertV berücksichtigt. Somit ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten:

	Wohnung Nr. 26 II-14
Verwaltungskosten: Wohnung	429,-- €
TG Stellplatz	47,-- €
Mietausfallwagnis 2 %	337,-- €
Instandhaltungskosten	

Wohnfläche unter Berücksichtigung 100,85m <sup>2</sup> x (14,0 €/m <sup>2</sup> )	1.412,-- €
TG Stellplatz	106,-- €
Betriebskosten 1%	184,-- €
Summe gesamt Bewirtschaftungskosten (14 % des Rohertrages)	2.515,-- €

### 7.3 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von Art, Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft. Somit handelt es sich um eine dynamisch sich ändernde Größe und dienen den allgemeinen Wertverhältnissen gemäß §21 ImmoWertV. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gehalten, auf der Grundlage von geführten und ausgewerteten Kaufpreissammlungen Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und diese von Vergleichsdaten abzuleiten.

Der Gutachterausschuss Konstanz (GKN) weist für Wohnungen mit bereinigtem Baujahr ab 2001 im Auswertzeitraum 2024 Mittelwerte aus. Dabei ist die Modellkonformität bezogen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV zu berücksichtigen.

Liegenschaftszinssätze	
	GKN
Eigentumswohnung WF ≥ 98 m <sup>2</sup> , Baujahr ab 2001	0,10 - 1,55 % Streuung 0,61

Die bestehenden allgemeinen Wertverhältnisse sind am örtlichen Grundstücksmarkt zur Zeit als nachfragend einzustufen.

Anpassungskriterien der Einflussfaktoren innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite:

Anpassungsfaktoren:		
Alter, Restnutzungsdauer	neuzeitig	2,0 %
Lagemerkmale Zentrum Gebiet West	Lageklasse 2	2,0 %
Lage im Objekt	zweiseitig bewohnt	1,5 %
Mietnachfrage, Anpassung Mietspiegel 25	attraktiv	1,75 %
Inst. Rücklagen u	Wirtschaftl. Risiko	2,25 %
Energetischer Standard	Zeitgemäß Planung Photovol.	2,25 %
Marktgängigkeit	Nachfragend	1,25 %
<b>Mittelwert</b>		<b>1,86 %</b>

Die sich daraus ergebende zukünftige wirtschaftliche Entwicklungserwartung von Ertragsverhältnissen lassen im Hinblick auf Standort und Qualität der zu bewertenden Wohnung Nr. 26 II-14 einen Liegenschaftszinssatz von 1,86 % für markt-konform erachten.

### 7.4 Jahresreinertrag

	Wohnung Nr. 26 II-14
Jahresrohertrag	16.836,-- €
abzögl. Bewirtschaftungskosten	2.515,-- €

Jahresreinertrag	14.321,-- €
abzügl. Verzinsung des Bodenwertanteils	
1,86 % x 113.068 €	2.103,-- €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	12.218,-- €

## 7.5 Ertragswert der baulichen Anlagen

Ausgehend vom Baujahr des Bewertungsobjektes wird die beschriebene Restnutzungsdauer (siehe Ziff. 4.11) von 70 Jahren in Ansatz gebracht. Bei einem Liegenschaftszins für Wohnungen von 1,86 % beträgt der Vervielfältiger (V) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente:

$$V = \frac{1}{\frac{q-1}{q^n-1} + p} = 38,96$$

p = Liegenschaftszins / 100

q = Zinsfaktor 1+p

n = Restnutzungsdauer

Daraus errechnet sich der Ertragswert der baulichen Anlage:

Gebäudeertragswert	Wohnung Nr. 26 II-14
38,96 x 12.218,-- €	476.013,-- €

## 7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zustandsbesonderheiten, baul. Beeinträchtigungen: Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 26 II-14 Keine Angaben möglich.	
<b>Summe</b>	./.

## 7.7 Ertragswert

<b>Wohnung Nr. 26 II-14</b>	
Bodenwert Miteigentumsanteil	113.068,-- €
Ertragswert der baulichen Anlage	476.013,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.
<b>Ertragswert</b>	<b>589.081,-- €</b>
<b>Ertragswert: Wohnung Nr. 26 II-14</b>	<b>589.081,-- €</b>
Miteigentumsanteile 43,584 / 1.000	

## 8. Ermittlung des Verkehrswerts

### 8.1 Gesetzliche Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB legal definiert:

“Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

### 8.2 Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Konstanz sowie eigenem Datenmaterial wurden folgende Kauffälle von Wohnungen in städtischen Wohnanlagen bis 20 Wohneinheiten bekannt. Dabei wurden Kaufpreise um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt. Die Objekte waren modernisiert und mit TG-Stellplatz deklariert.

Nr.	Lage	Art	Bereinigtes Baujahr	Wohnfläche gesamt	Vergleichspreis
1	Bücklestr.	MFH	2011	101 m <sup>2</sup>	640.000 €
2	Fürstenbergstr.	MFH	2017	93 m <sup>2</sup>	541.000 €
3	Bruder-Klaus-Str.	MFH	2016	87 m <sup>2</sup>	524.000 €
4	Von Emmich Str.	MFH	2011	98 m <sup>2</sup>	527.000 €

Kaufpreise anonymisiert

### 8.3 Vergleichswert

#### Anpassung

Die Kaufpreise sind zeitnah aus dem Jahr 2025 und bedürfen konjunktureller Anpassung.

Das Baujahr des Kaufpreises (2) bedarf einem Anpassungsfaktor von 0,98.

Das Baujahr und Wohnflächengröße des Kaufpreises (3) bedarf einem Anpassungsfaktor von 0,97.

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus: Kaufpreis / Wohnfläche

Nr.	Lage	Vergleichsfaktor	Anpassung	Vergleich
1	Bücklestr.	640.000 € / 101 m <sup>2</sup>	x 1,00	= 6.337,-- €/m <sup>2</sup>
2	Fürstenbergstr.	541.000 € / 93 m <sup>2</sup>	x 0,98	= 5.701,-- €/m <sup>2</sup>
3	Bruder-Klaus-Str.	524.000 € / 87 m <sup>2</sup>	x 0,97	= 5.842,-- €/m <sup>2</sup>
4	Von Emmich Str.	527.000 € / 98 m <sup>2</sup>	x 1,00	= 5.378,-- €/m <sup>2</sup>
Auszug Kaufpreissammlung:				∅ 5.815,-- €/m <sup>2</sup>

Bezogen auf das Bewertungsgrundstück ergibt sich ein Vergleichswert aus der Wohnfläche mit dem durchschnittlichen Kaufpreis aus der Kaufpreissammlung:

Wohnung Nr. 26 II-14	100,85 m <sup>2</sup> x 5.815 €/m <sup>2</sup>	=	586.443,-- €
----------------------	--	---	--------------

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale		k.A.	
Vergleichswert	=	586.443,-- €	

Aufgrund der sehr eingeschränkten Anzahl von vergleichbaren Objekten bei der Individualität des Objektes ist ein direkter Vergleich nur sehr eingeschränkt möglich. Der Vergleichspreis kann daher ausschließlich als Anhaltspunkt für eine Plausibilität herangezogen werden und zeigt die Wertigkeit des Objektes.

#### 8.4 Bemessung des Verkehrswertes

Es wurde ermittelt:

Ertragswert des Miteigentumsanteils 43,584/1.000 Wohnung Nr.26 II-14 mit Stellplatz Nr. 27	589.081,-- €
Vergleichswert des Miteigentumsanteils 43,584/1.000 Wohnung Nr.26 II-14 mit Stellplatz Nr. 27	586.443,-- €

Der Verkehrswert dieses Wertermittlungsobjektes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten nach dem Ertragswert zu bemessen. Der Vergleichswert wurde aus Kaufpreisen ermittelt. Die Abweichung der ermittelten Werte beträgt ca. 1 %. Die plausible Bandbreite der Marktrecherche begründen den vorrangigen Ertragswert.

<b>Unbelasteter Verkehrswert</b>	<b>589.000,-- €</b>
----------------------------------	---------------------

Die Wertermittlungsverfahren wurden zum Stichtag mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Die Plausibilität des Vergleichswerts zeigt die Wertigkeit des Bewertungsobjektes.

#### 8.5 Plausibilität

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus Kaufpreis / Wohnfläche:

Wohnung Nr.26 II-14	589.000 € / 100,85 m <sup>2</sup>	=	5.840,-- €
---------------------	-----------------------------------	---	------------

Bodenwertanteil: Bodenwert / Verkehrswert

113.068 € / 589.000 €	= 0,192	=	19 %
-----------------------	---------	---	------

Die aktuelle Lage am örtlichen Immobilienmarkt lässt eine leicht angespannte Marktgängigkeit erwarten, da sich Rahmenbedingungen derzeit eintrüben. Die Wertermittlungsverfahren wurden zum Stichtag mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Die derzeit aktuellen Weltgeschehnisse haben die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Die Einschätzungen der aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt müssen vor dem Hintergrund dieser möglichen Volatilität der Geschehnisse und Eintrübung des wirtschaftlichen Vertrauens getroffen werden. Der Marktwert wurde nach den Grundsätzen der Wertermittlung am Wertermittlungsstichtag abgeleitet ohne spekulative Elemente.

#### 8.6 Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war und eine positive Mitwirkung nicht stattgefunden hat, konnte eine Augenscheinnahme nur von außen stattfinden.

Die Innenausstattung wurde daraufhin nach Aktenlage beurteilt und mit einer gehobenen Ausstattung baujahrstypischer Objekte bewertet. Aufgrund der Außenbesichtigung und dem beschriebenen Risiko wird ein Sicherheitsabschlag von 5 % vorgenommen, der die Varianz der Ungenauigkeit der daraus entstandenen Einschätzungsfaktoren in seinem Risiko für mögliche Erwerber durch das Streuungsmaß berücksichtigt.

589.000,-- € x (1 - 0,05)	=	559.550,-- €
	Gerundet	560.000,-- €

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

## 8.7 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung und Würdigung der vorgenannten Kriterien und der wertbestimmenden Faktoren bestimme ich unter dem Vorbehalt des unbelasteten Grundstückes und dem Sicherheitsabschlag den

### VERKEHRSWERT

nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 27. November 2025 für die

<p>Grundbuch 51430 Miteigentumsanteil 43,584/1.000 am Flurstück 1744/16</p> <p><b>4-Zi. Eigentumswohnung Nr. 26 II-14 (3. u. 4. OG)</b> mit Kellerräume Nr. 26 II-14 und Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 27 (oben)</p> <p>Bücklestr. 78, 78467 Konstanz</p> <p>auf</p> <p><b><u>560.000 €</u></b> (fünfhundertsechzigtausend Euro)</p>
---

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung, unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

aufgestellt: Radolfzell, den 25. Januar 2026



Dipl. Ing. (FH) Mathias Ziegler  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke



### 9.3 Gebäudepläne

#### Grundriss Wohnung Nr. 26 II-14 - 3. OG

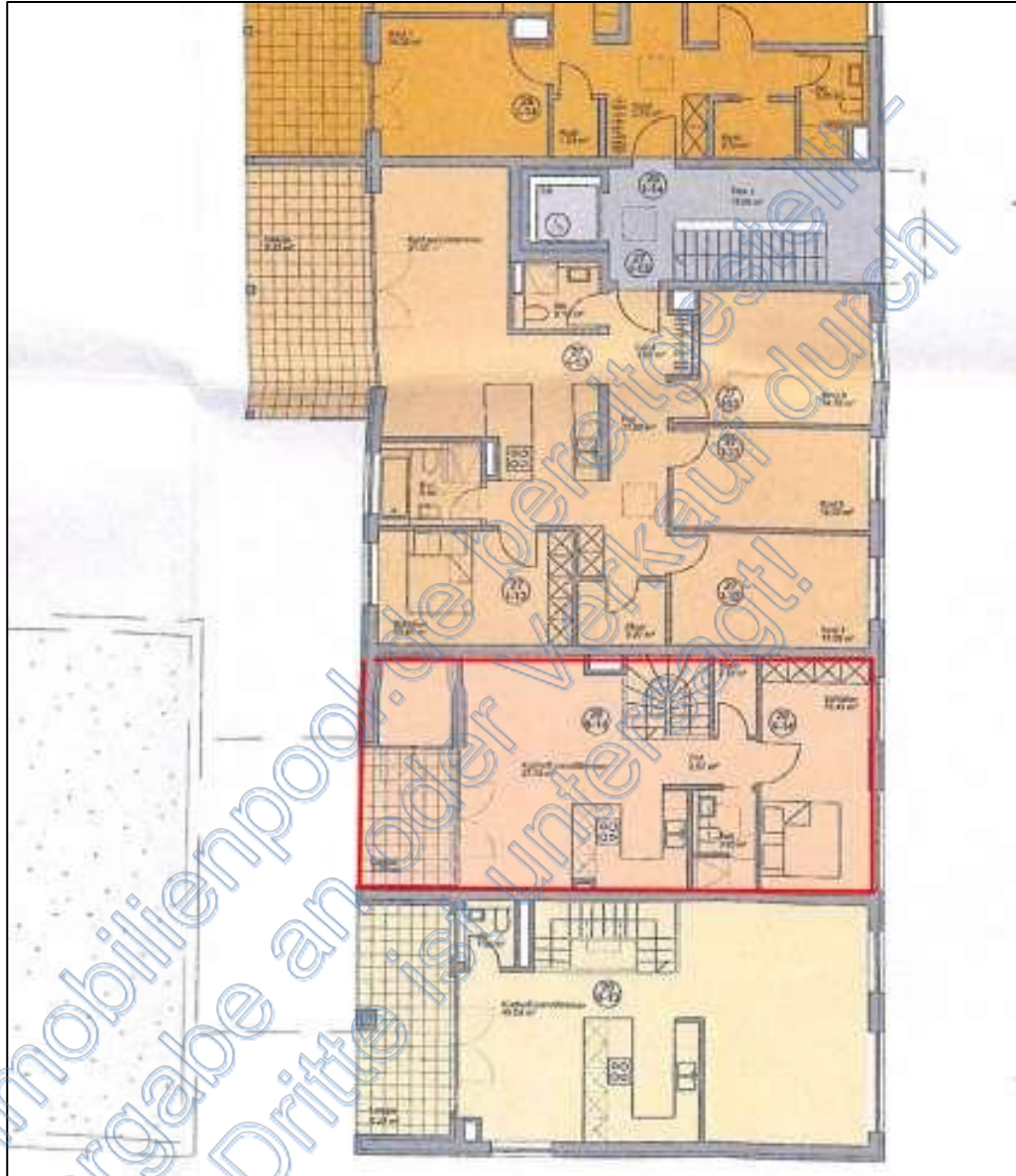


© Planauszug Bauakte, skizzenhafte Ergänzung in Rot

Unmaßstäblich - (digitalisiert)

*Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand*

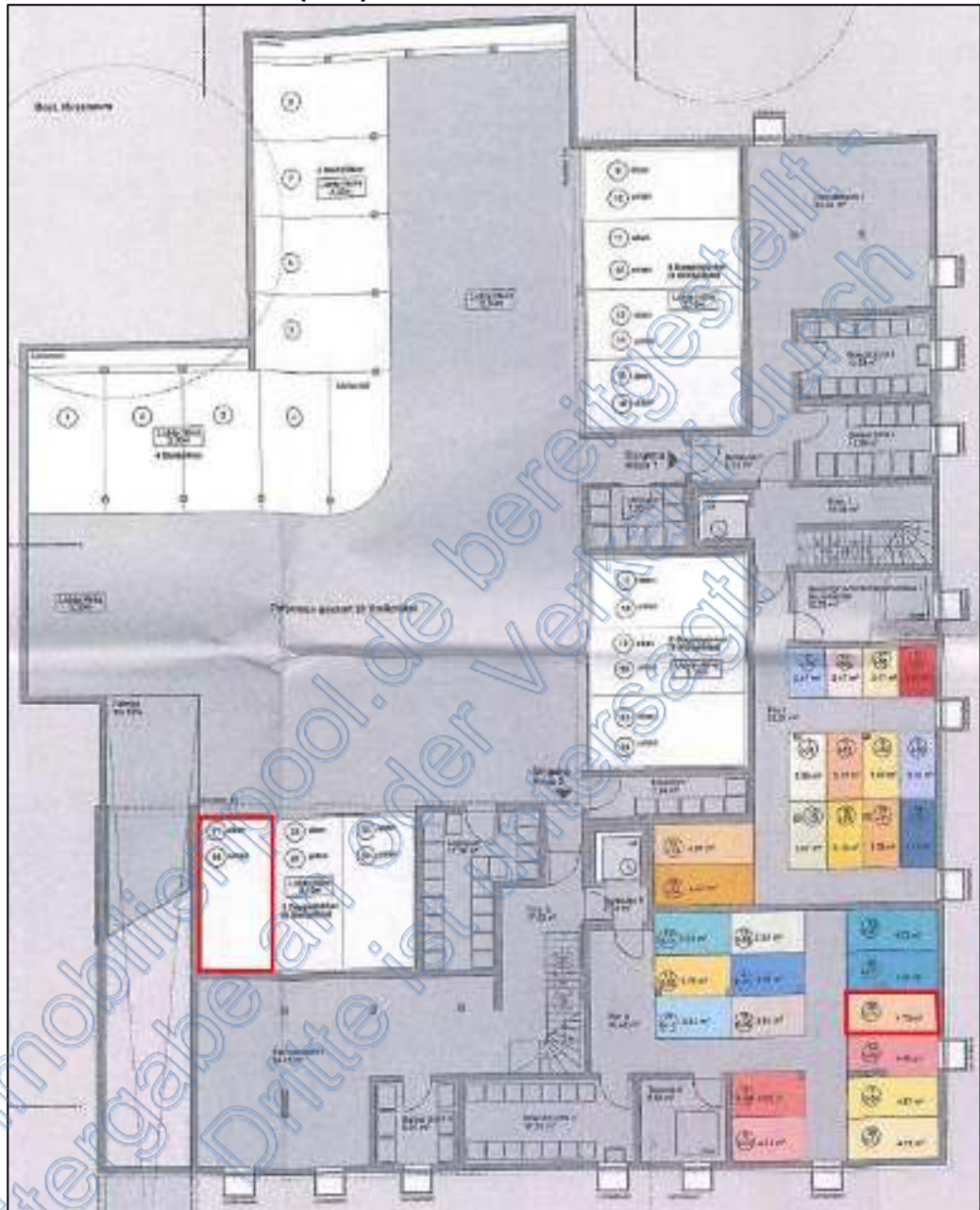
Von immobilienpool.de oder  
Weitergabe an Dritte ist untersagt

**Grundriss Wohnung Nr. 26 II-14 - 4. OG**

© Planauszug Bauakte, skizzenhafte Ergänzung in Rot unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

## Grundriss UG . 1 (UG)



© Planauszug Bauakte, skizzenhafte Ergänzung in Rot

unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

## 9.4 Bilddokumentation



Ansicht: Südosten – Kreuzungsbereich (Bild 1)



Ansicht: Nordosten – Moosstraße (Bild 2)



Ansicht: Südseite - Bücklestraße (Bild 3)



Ansicht: Westseite (Bild 4)



Ansicht: Südwestseite (Bild 5)



Ansicht: Überdachte Tiefgarage, Hinterhof (Bild 6)



Ansicht: Wohnung Nr. 26 II-14 (Bild 7)



Ansicht: Gebäudeeingang Bücklestraße 78 (Bild 8)



Ansicht: Treppenhaus (Bild 9)



Ansicht: 3 OG Wohnung 26 II-14 (Bild 10)



Ansicht: Tiefgaragenzufahrt (Bild 11)



Ansicht: Stellplatz Nr. 27 oben (Bild 12)