

WOLFGANG EICHELMANN
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrswertgutachten über das Erbbaurecht

an der
Eigentumswohnung

Nr. 1 mit 23,08 Miteigentumsanteilen,
in 89231 Neu-Ulm, Bahnhofstraße 80, 82, 84, 86
FSt.Nrn. 247/31 u. 247/32,

eingetragen im Erbbaurechtsgrundbuch
des Amtsgerichts Neu-Ulm, Gemarkung Neu-Ulm,
Blatt 10319

Verkehrswert **153.000,- €**



Wertermittlungstichtag 14.02.2025

Zweck der Wertermittlung Zwangsversteigerungsverfahren 1K 47/24

Verfasser Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichmann
Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg

Auftraggeber Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm

Dieses Gutachten umfasst 22 Seiten.
Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.

Gesetze und Verordnungen	in der jeweils neuesten Fassung - Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) - Bürgerliches Gesetzbuch BGB - Baugesetzbuch BauGB - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bayerische Bauordnung (BayBO) - Energieeinsparverordnung (EnEV) - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)
Annahmen	- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen - Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben

3.0 Erbbaugrundbuch

3.1 Grundbuchstelle Blatt 9997

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Neu-Ulm	10319

3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Ulm	247/31	Hof- und Gebäudefläche, (darauf 3 Wohnhäuser, Hofraum des Erbbauberechtigten)	1.036m ²
		247/32	Hof- und Gebäudefläche, (darauf Wohnhaus, Hofraum des Erbbauberechtigten)	594 m ²

23,08/1000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.4 Zweite Abteilung

1	1	Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 247/31 und 247/32 Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 23.06.1954 eingetragen am 03.08.1954; hierher sowie auf die Blätter der anderen Anteile Band 305,306 Blätter 10.319 mit 10358 übertragen am 29.04.1983.
2	1	Erbbauzins von jährlich 47,34 (siebenundvierzig 34/100)----- Deutsche Mark ab 03.08.1954 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 247/31 und 247/32 Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 23.06.1954, 08.03.1982, 17.01.1983 eingetragen am 03.08.1954/29.04.1983 ; nach Aufteilung hierher übertragen am 29.04.1983; Rang nach Abt.III Nr.1.
3	1	Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Reallast (Erbbauzinserhöhung); für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr.247/31 und 247/32 Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 01.10.1982 eingetragen am 29.04.1983 und hierher übertragen am 29.04.1983.

3.5 Dritte Abteilung

Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Merkmale des Grundstücks dar.
Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Neu-Ulm
Stadtteil	Stadtmitte
überregionale Verkehrsanbindung	Neu-Ulm liegt an den Bundesstraßen 10, 19, 28 und 311. Es besteht Autobahnanschluss zur A8 und A7. Weiter besteht Anschluss an das Schienennetz an der Bahnstrecke Stuttgart – München.
Wirtschaftsraum	Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Ulm entsteht eines bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region.

4.2 Ortsbeschreibung

Neu-Ulm verfügt über alle Geschäfte und Einrichtungen eines Mittelzentrums.
Neu-Ulm stellt mit der unmittelbar angrenzenden Stadt Ulm mit seinen zusammen
ca. 190.000 Einwohnern einen bedeutenden Wirtschaftsstandort dar.
In Neu-Ulm sind ca. 60.000 Einwohner wohnhaft.

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Die beiden Flurstücke 247/31 und 247/32 grenzen aneinander und stellen eine wirtschaftliche Einheit dar. Sie werden nachfolgend als ein Grundstück beschrieben.

Ortslage	im Osten der Stadtmitte	
Umgebungsbebauung	Geschosswohnungsbau	
Grundstückszuschnitt	rechteckiger Zuschnitt, L/T = ca. 76m/21m; im Süden von der Bahnhofstraße erschlossen; im Osten der Kantstraße begrenzt	
Grundstücksfläche	Flnr. 247/31	1.036 m ²
	Flnr. 247/32	594 m ²
	gesamt	1.630 m ²
Oberfläche	eben	
Bebauung	Wohnblock mit 4 Hauseingängen entlang der Bahnhofstraße	
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasser- verhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.	
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.	
Erschließung	voll erschlossen	
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung nach §34 BauGB	
Gebietscharakter	Mischgebiet	
Wohnlage	einfach	
Denkmalschutz	besteht nicht	
Grundstücksbezogene Rechte	keine	
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	ja, s. Punkt 3.4; den Eintragungen ist keine verkehrswertrelevante Bedeutung beizumessen	

4.3.1 Eckdaten des Erbbaurechtsvertrags

Gesamtlaufzeit lt. Erbbaurechtsvertrag	99 Jahre, ab 03.08.1954
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zum WST	28 Jahre
Erbbauzins jährlich	nicht bekannt
Wertsicherungsklausel	nicht vorhanden

4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegende Unterlagen bzw. dem Bauniveau entsprechende Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Besichtigt wurde von mir stichprobenhaft der Wohnblock (Hauseingang Nr. 80), in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.
Die anderen Wohnblocks auf dem Grundstück sind baugleich und wurden von mir lediglich von außen besichtigt.

4.4.1 Baubeschreibung

Wohnanlage, bestehend aus 4 baugleichen aneinander gereihten Häusern HsNr. 80, 82, 84 und 86 mit insgesamt 40 Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 1 befindet sich im Haus-Nr. 80.

Gebäudetyp und Nutzung HsNr. 80	Mehrfamilienwohnhaus beidseitig in Reihe gebaut mit baugleichen Häusern, bestehend aus Kellergeschoss Erdgeschoss sowie 1. bis 4.Obergeschoss mit je 2 Wohneinheiten je Wohngeschoss, somit insgesamt 20 Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Im Keller- und Dachgeschoss befinden sich jeweils Abstellräume, die den Wohnungen frei zugeordnet sind. Die Art, Konstruktion und die verwendeten Materialien des Baukörpers entsprechen der Bauausführung der 50er Jahre.
Baujahr	ca. 1955, gemäß Datum des Erbbaurechtsvertrags geschätzt
Bau- und Unterhaltungszustand	durchschnittlich, Folgende Modernisierungen wurden am Gemeinschaftseigentum ca. 2015 und 2016 durchgeführt: - Dach neu eingedeckt - Vollwärmeschutz eingebaut - Kunststofffenster eingebaut

Bauweise	
Umfassungswände	30 cm Mauerwerk, beidseitig verputzt; auf der Nordseite mit Vollwärmeschutz
Kellerumfassung	30 cm Beton
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Betondecken
Dach	Satteldach mit Dachneigung ca. 35°, Holzdachstuhl mit Tonpfannen gedeckt, ohne Unterdach,
Treppen	vom KG bis EG Betontreppe mit Glattstrich vom EG bis DG Betonmassivtreppe mit Terrazzo- Fertigteiltreppenstufen, Stahlstabgeländer
Spenglerarbeiten	Dachrinnen und Fallrohre, Verblechungen aus Kupferblech
Fassadengestaltung	einfache Putzfassade

4.4.2 Beschreibung der Wohnung

Lage	Eingang Hs.Nr. 80, Erdgeschoss, links; zweiseitig von Süden und Norden belichtet
Größe	57,35 m ² lt. Eintrag in den Teilungsplänen
Ausstattung der Wohnung	Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich, da mir der Eigentümer beim angekündigten Besichtigungstermin keinen Zutritt verschaffte. Wegen Unwägbarkeiten bei der Art und dem Zustand der Innenausstattung wird bei der Herleitung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.
Fenster	von außen feststellbar: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und aufgesetzten Kunststoffrollladen
Balkon	kein

4.4.3 Beschreibung der Außenanlagen

Im Süden grenzt die Wohnanlage an den öffentlichen Gehweg.
Die Freifläche im Norden ist eingefriedet und mit Rasan angelegt.

4.5 Mietverhältnisse

Der Eigentümerin machte ist die Wohnung vermietet an [REDACTED]

4.6 Zubehör

Ob Zubehör vorhanden ist, konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5.0 Hausverwaltung

Objektbetreuung Bayer & Söhne GmbH
Reiherweg 3
89231 Neu-Ulm, Tel.: 0731 / 93700970

6.0 Allgemeine Wertung

Die Lage des Bewertungsobjektes ist innerhalb von Neu-Ulm als zentrale, aber einfache Wohnlage zu werten.

Das Gebäude entspricht Baustandard der 50er Jahre. Der Wärmeschutz wurde durch Einbau eines Vollwärmeschutzes auf der Nordseite sowie durch Einbau neuer Fenster verbessert.

Zur Wohnung Nr. 1:

Mit rund 57m² Wohnfläche ist die Raumaufteilung der 3-Zimmer-Wohnung für einen 2-3 Personenhaushalt geeignet. Der fehlende Balkon ist nachteilig zu werten.

Wegen Unwägbarkeiten bei Art und Zustand der Innenausstattung der Wohnung wegen fehlender Innenbesichtigung wird bei der Feststellung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.

Bei den Erbbaurechtsverträgen handelt es sich um Verträge ohne Anpassungsklausel, was im Ergebnis zu verhältnismäßig geringen Erbbauzinsen führt, da eine Anpassung nur bei Wegfall der Geschäftsgrundlage möglich ist.

7.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

Ertragsorientierte Annahmen spielen beim Sachwertverfahren keine Rolle.

Das Sachwertverfahren ist deshalb zur Bewertung von Wohn- und Geschäftshäusern ungeeignet

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das bevorzugte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts. Es setzt jedoch geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl voraus.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm wurden in der bewertungsgegenständlichen Wohnanlage 11 Verkäufe seit 2013 registriert.

Wegen der ausreichenden Anzahl der Verkäufe und die ihrer guten Vergleichbarkeit halte ich es im vorliegenden Fall für sachgerecht für die Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

7.2 Vergleichswertermittlung

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass die zum Preisvergleich herangezogenen Vergleichswohnungen ausreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts vergleichbar sind.

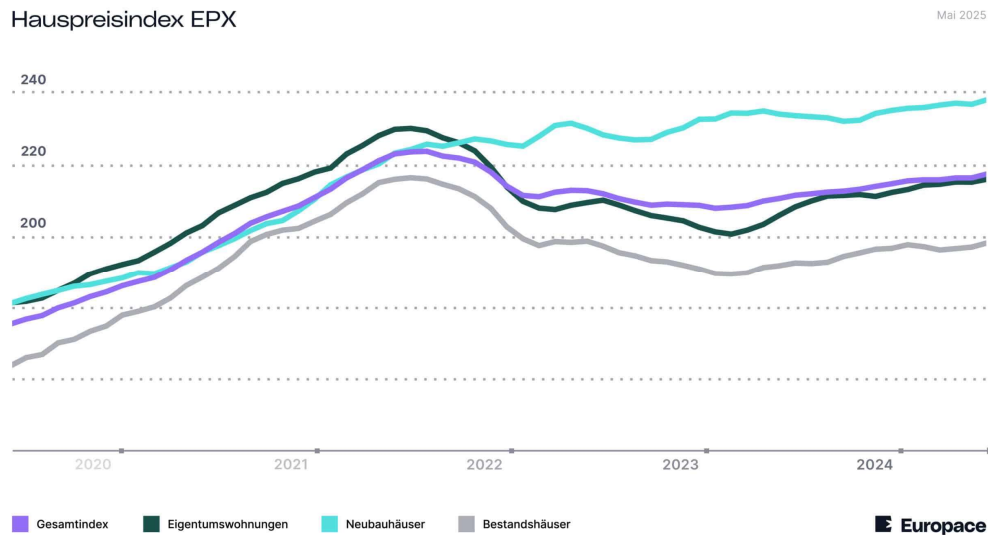
Bei den nachfolgenden Vergleichswohnungen handelt es sich um Käufe von Eigentumswohnungen, die zum Teil in der Wohnanlage verkauft wurden, in der sich auch die zu bewertende Wohnung befindet oder um Wohnanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Lageeigenschaften, Größe und Ausstattung weisen eine hohe Vergleichbarkeit auf.

	Ort / Gemeinde, Straße, Hausnr.	bereinigter Kaufpreis Datum	ME Wohnfläche [m²]	Preis pro m² [€]	Gebäudebezeichnung Anz. d. Eigentume im Gebäude	Baujahr
1	Neu-Ulm Bahnhofstraße 80 - 86	155.799 1/2022	23,1/1000 57	2.733	Mehrfamilienhaus	1954
2	Neu-Ulm Bahnhofstraße 80 - 86	195.000 4/2024	30,73/1000 76,29	2.556	Mehrfamilienhaus --	1954
3	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	149.000 6/2024	9,72/1000 46,85	3.180	Mehrfamilienhaus	1954
4	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	140.000 3/2021	10,06/1000 47,17	2.968	Mehrfamilienhaus	1954
5	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	140.000 4/2022	9,72/1000 45	3.111	Mehrfamilienhaus	1954
6	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	171.000 4/2021	10,06/1000 50	3.420	Mehrfamilienhaus	1954
7	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	132.500 6/2021	9,72/1000 46,85	2.828	Mehrfamilienhaus	1954
8	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	160.000 9/2022	10,33/1000 48	3.333	Mehrfamilienhaus	1954
9	Neu-Ulm Fichtestraße 2-6	160.000 7/2021	40,5/1000 57,39	2.788	Mehrfamilienhaus	1954
10	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	152.000 12/2021	10,06/1000 48,5	3.134	Mehrfamilienhaus	1954

7.2.1 Anpassung der Vergleichsdaten

Die oben aufgelisteten Vergleichsdaten stammen aus unterschiedlichen Jahren, die eine sehr volatile Preisentwicklung aufweisen (s. unten stehenden EPX-Chart, schwarze Kurve für Eigentumswohnungen):



Zur Anpassung der Preise an den Wertermittlungsstichtag wird die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen auf Grundlage des EPX-Hauspreisindex herangezogen, (s. Seite 15, Daten und Erläuterung).

Zur Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Objekt werden die Kauffälle mit Übereinstimmung des Lagemarkmals (gleiche Wohnanlage) doppelt gewichtet.

Hierbei handelt es sich um die Kauffälle 1 und 2.

Wertanpassung wegen Preisentwicklung

	Ort / Gemeinde, Straße, Hausnr.	bereinigter Kaufpreis Datum	Index Kaufdatum	Preis pro m ² [€]	Index zum Wertermittlungsstichtag	Anpassungs-faktor	abgepasster Kaufpreis €/m ²
1	Neu-Ulm Bahnhofstraße 80 -86	155.799 1/2022	224,14	2.733	215,63	215,63 / 224,14	2.629
1a	Neu-Ulm Bahnhofstraße 80 - 86	155.799 1/2022	224,14	2.733	215,63	215,63 / 224,14	2.629
2	Neu-Ulm Bahnhofstraße 80 -86	195.000 20.04.2024	209,96	2.556	215,63	215,63 / 206,96	2.663
2a	Neu-Ulm Bahnhofstraße 80 -86	195.000 20.04.2024	206,96	2.556	215,63 --	215,63 / 206,96	2.663
3	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	149.000 6/2024	210,96	3.180	215,63	215,63 / 210,96	3.250
4	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	140.000 3/2021	201,99	2.968	215,63	215,63 / 201,99	3.168
5	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	140.000 4/2022	231,03	3.111	215,63	215,63 / 231,03	2.904
6	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	171.000 4/2021	204,06	3.420	215,63	215,63 / 204,06	3.614
7	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	132.500 6/2021	209,71	2.828	215,63	215,63 / 209,71	2.908

	Ort / Gemeinde, Straße, Hausnr.	bereinigter Kaufpreis Datum	Index Kaufdatum	Preis pro m ² [€]	Index zum Wertermittlungs- stichtag	Anpassungs- faktor	abgepasster Kaufpreis €/m ²
8	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	160.000 9/2022	224,98	3.333	215,63	215,63 / 224,98	3.194
9	Neu-Ulm Fichtestraße 2-6	160.000 7/2021	211,86	2.788	215,63	215,63 / 211,86	2.838
10	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	152.000 12/2021	220,19	3.134	215,63	215,63 / 220,19	3.096

7.2.2 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Auf Grundlage des arithmetischen Mittelwerts der angepassten Vergleichskauffälle wird der Vergleichswert wie folgt ermittelt:

$$\frac{2.692 + 2.692 + 2.663 + 2.663 + 3.250 + 3.168 + 2.904 + 3.614 + 2.908 + 3.194 + 2.838 + 3.096}{12} =$$

2.974,- €/m²

Vergleichswert der Whg. Nr.1 2.974,- €/m² x 57,35 m² = 170.600,- € (gerundet)

7.2.3 Wertansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen und im Wertermittlungsverfahren selbst keine Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Fall wird von mir der Verkehrswert von vergleichbaren Wohnungen abgeleitet.

Gründe für eine Anpassung des Vergleichswerts sind, soweit von außen feststellbar, nicht vorhanden.

Zu- / Abschlag

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

0.000,- €

8.0 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation für Eigentumswohnungen am örtlichen Grundstücksmarkt wird von mir

**der Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 1
zum 14.02.2025
wie folgt festgestellt:**

vorläufiger Vergleichswert 170.600,- €

Zu- Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0.000,- €
vorläufiger Verkehrswert		170.600,- €

abzgl. Risikoabschlag wegen Unwägbarkeiten bei Art und Zustand der Innenausstattung wegen fehlender Innenbesichtigung, ca. 10%	./.	17.600,- €
---	------------	-------------------

Verkehrswert Wohnung Nr. 1 153.000,- €

Hinweis:

Soweit im Gutachten nicht vermerkt, habe ich nicht berücksichtigt und geprüft:

- Bodenkontamination und Tragfähigkeit des Bodens

Ich erkläre mit meiner Unterschrift das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ausgefertigt und kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung zu haben.

Günzburg, den 16.06.2025


Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Wolfgang Eichelmann
Augsburger Straße 24
89312 Günzburg

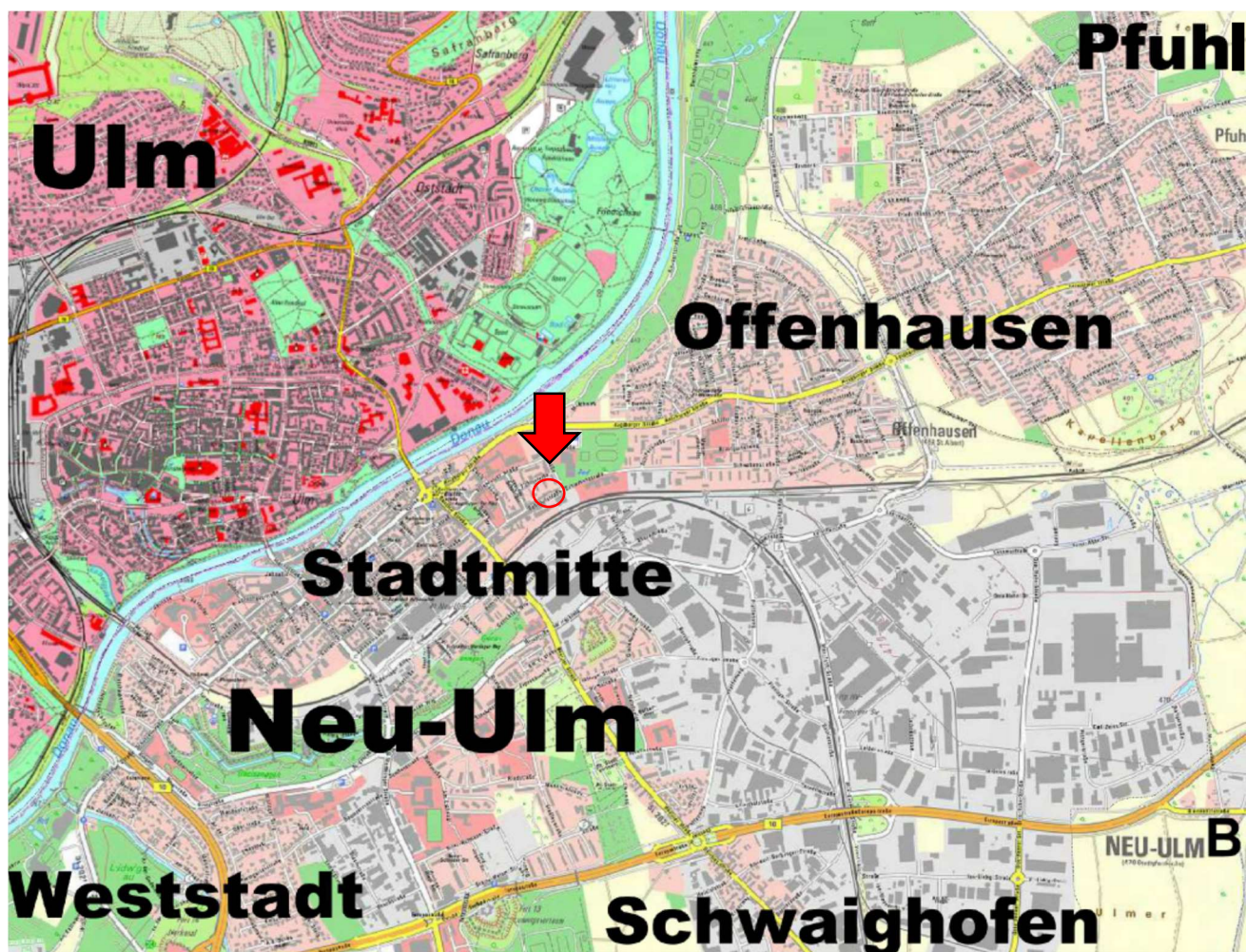


Anlagen : EPX Indexreihe
 Ortsplan
 Lageplan
 Grundrisse, Schnitt, Ansichten aus der Teilungserklärung
 Fotos

Datenbasis EPX		
Jahr	Monat	Eigentumswohnungen
(year)	(month)	(apartment)
2025	05	217,09
2025	04	216,23
2025	03	216,26
2025	02	215,63
2025	01	215,40
2024	12	214,16
2024	11	213,34
2024	10	212,23
2024	09	212,76
2024	08	212,51
2024	07	212,33
2024	06	210,96
2024	05	209,33
2024	04	206,96
2024	03	204,40
2024	02	202,79
2024	01	201,67
2023	12	202,30
2023	11	203,57
2023	10	205,40
2023	09	206,16
2023	08	206,87
2023	07	208,25
2023	06	209,81
2023	05	211,18
2023	04	210,51
2023	03	209,75
2023	02	208,55
2023	01	208,96
2022	12	210,85
2022	11	214,85
2022	10	220,45
2022	09	224,98
2022	08	227,27
2022	07	228,65
2022	06	230,63
2022	05	231,29
2022	04	231,03
2022	03	229,25
2022	02	226,52
2022	01	224,14
2021	12	220,19
2021	11	219,05
2021	10	217,19
2021	09	215,87
2021	08	213,38
2021	07	211,86
2021	06	209,71
2021	05	207,60
2021	04	204,06
2021	03	201,99

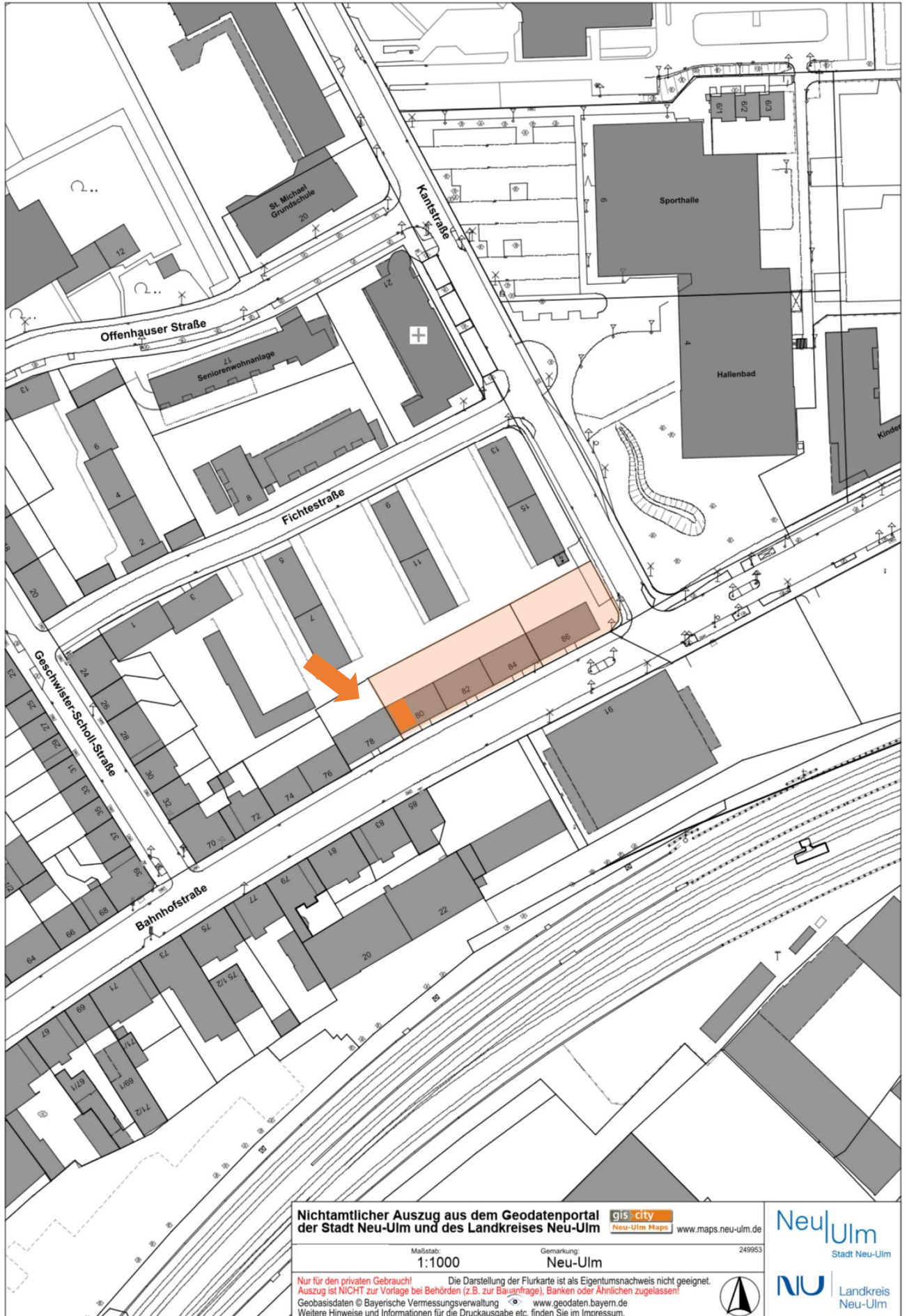
Der EPX Hedonic basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform. Über Europace werden rund 20 Prozent aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben.

Ortsplan

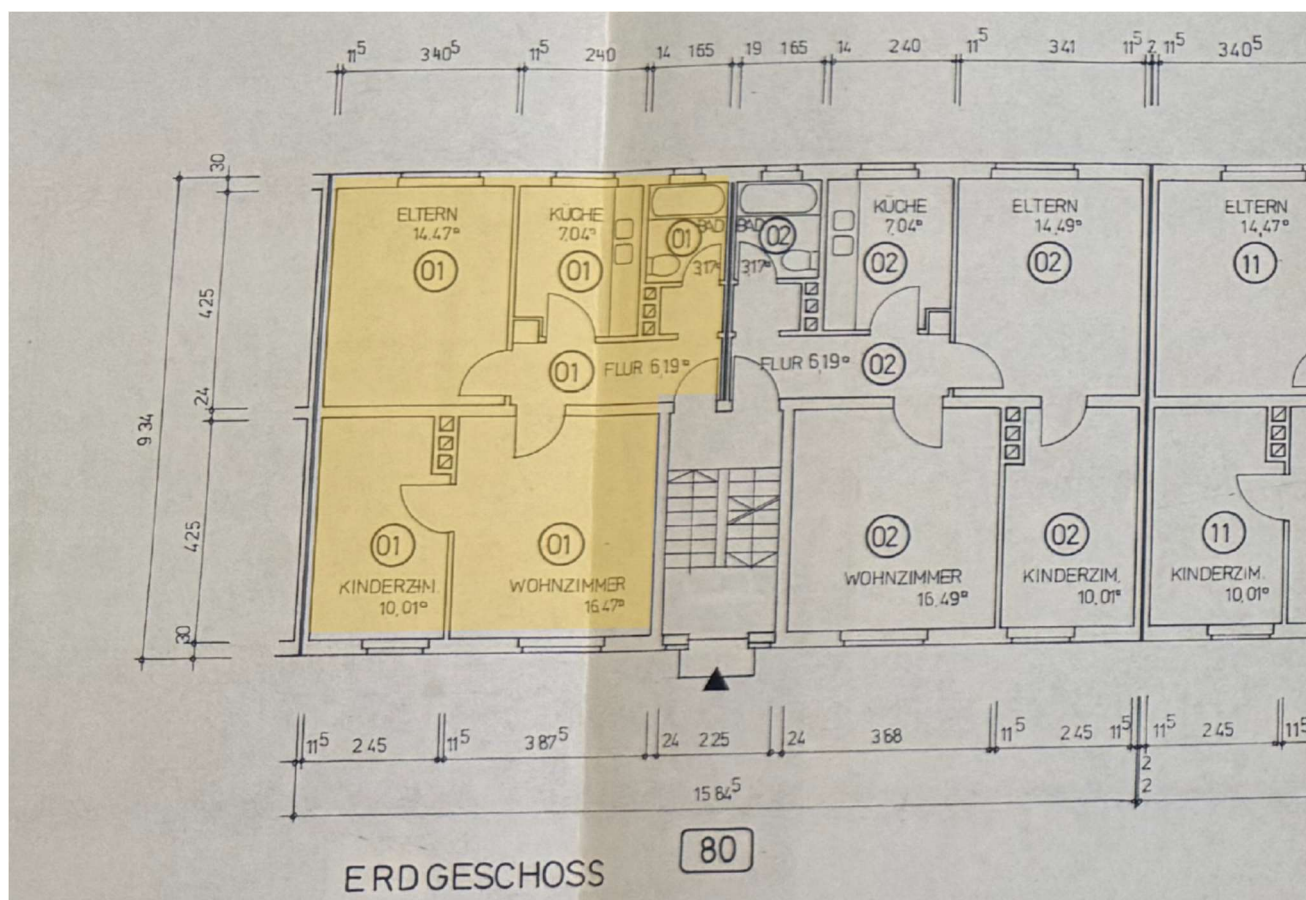


Pfeil: Lage des Bewertungsobjekts

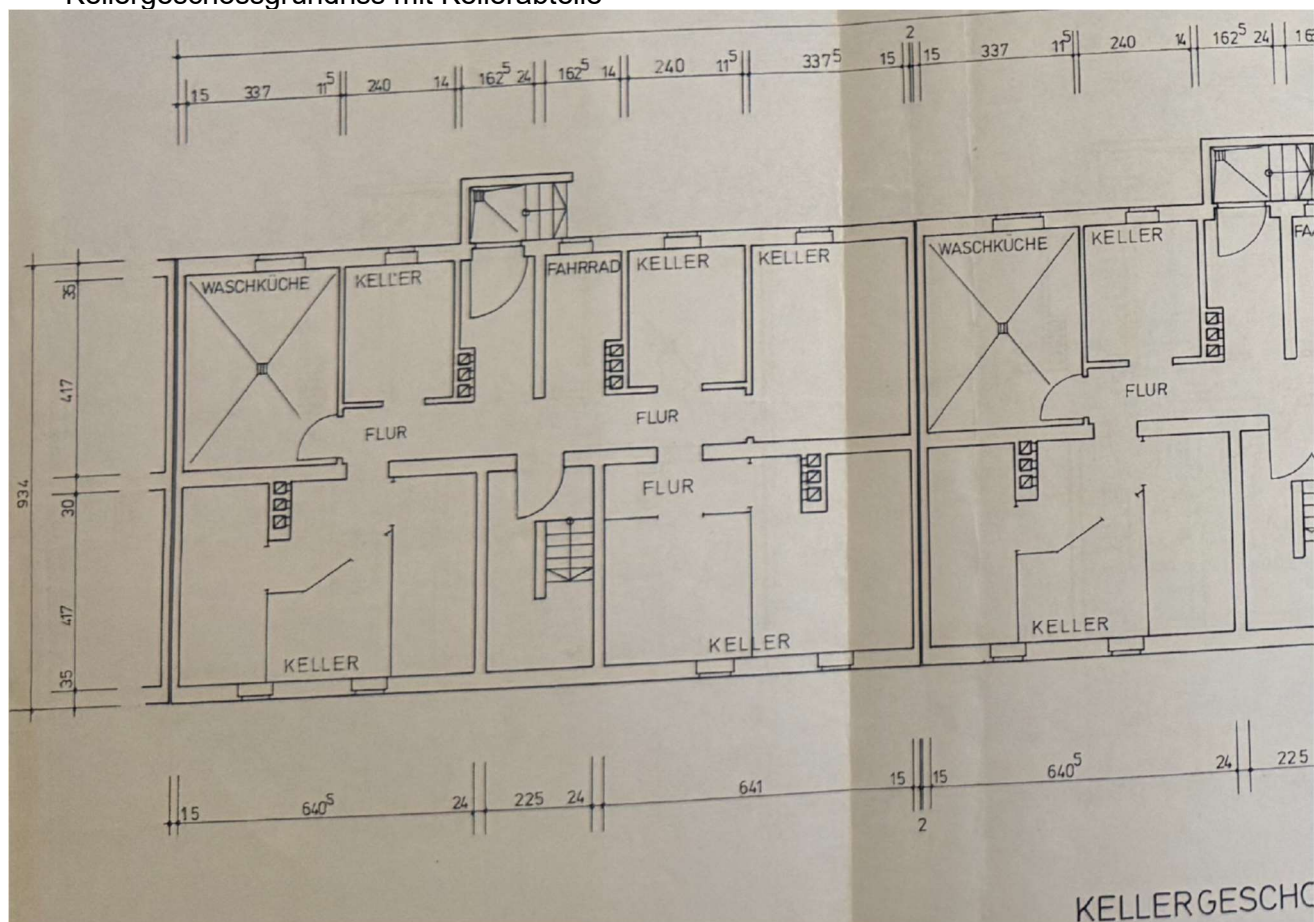
Lageplan



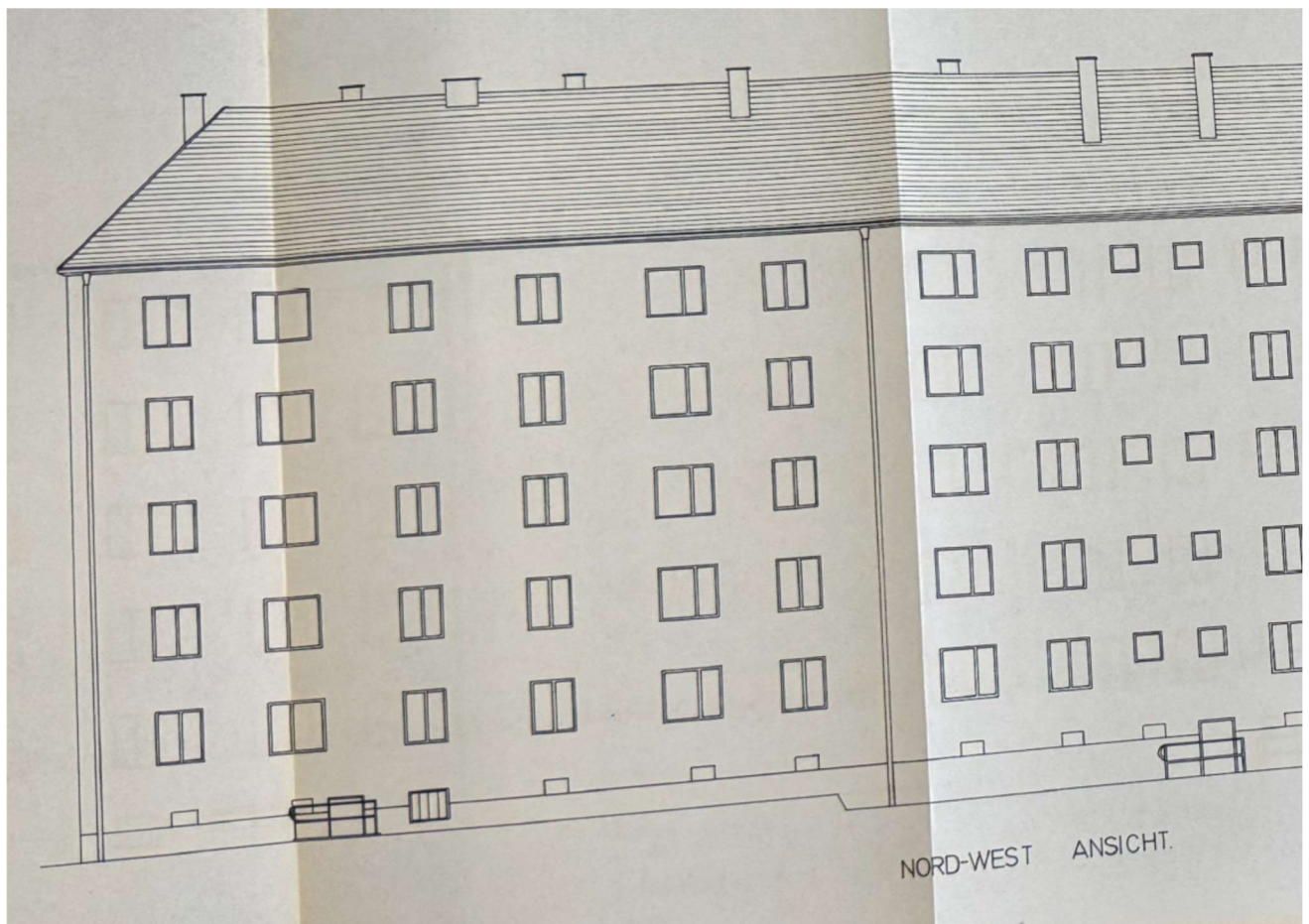
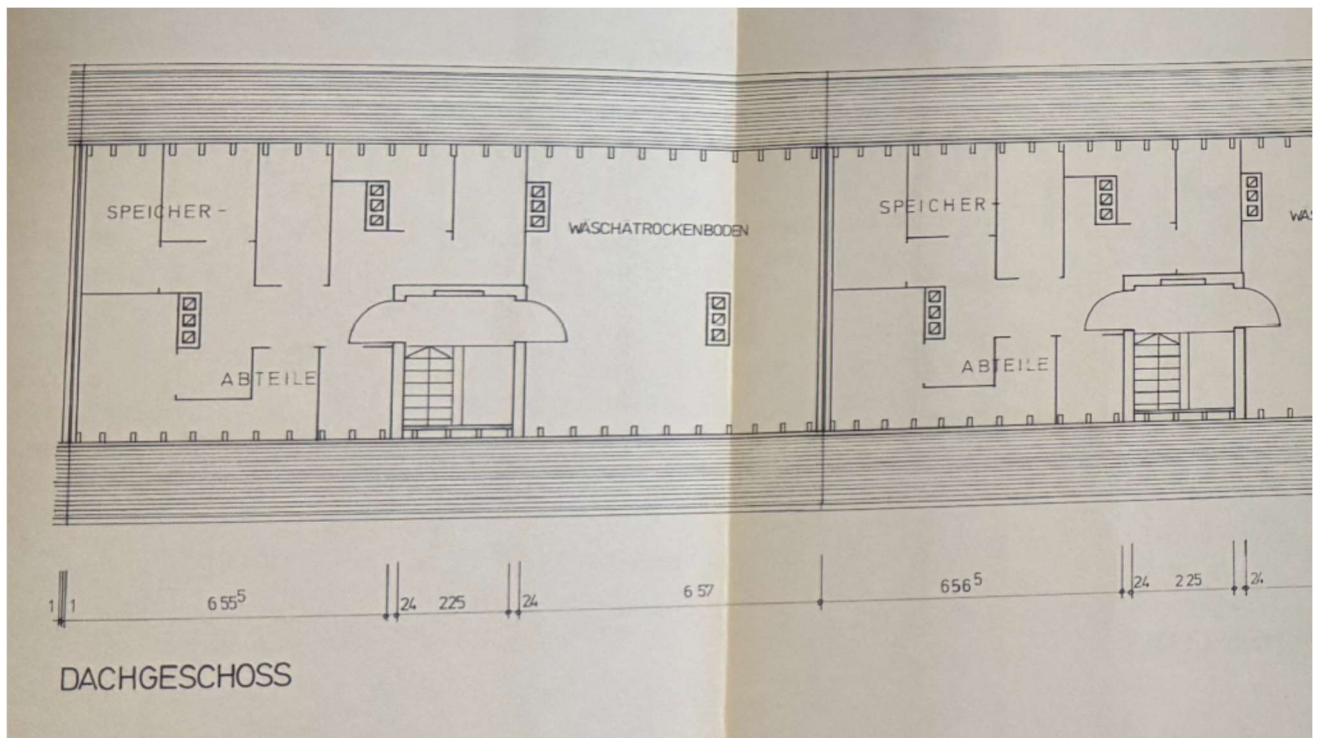
Erdgeschossgrundriss HsNr. 80, orange markiert: zu bewertende Wohnung Nr. 1

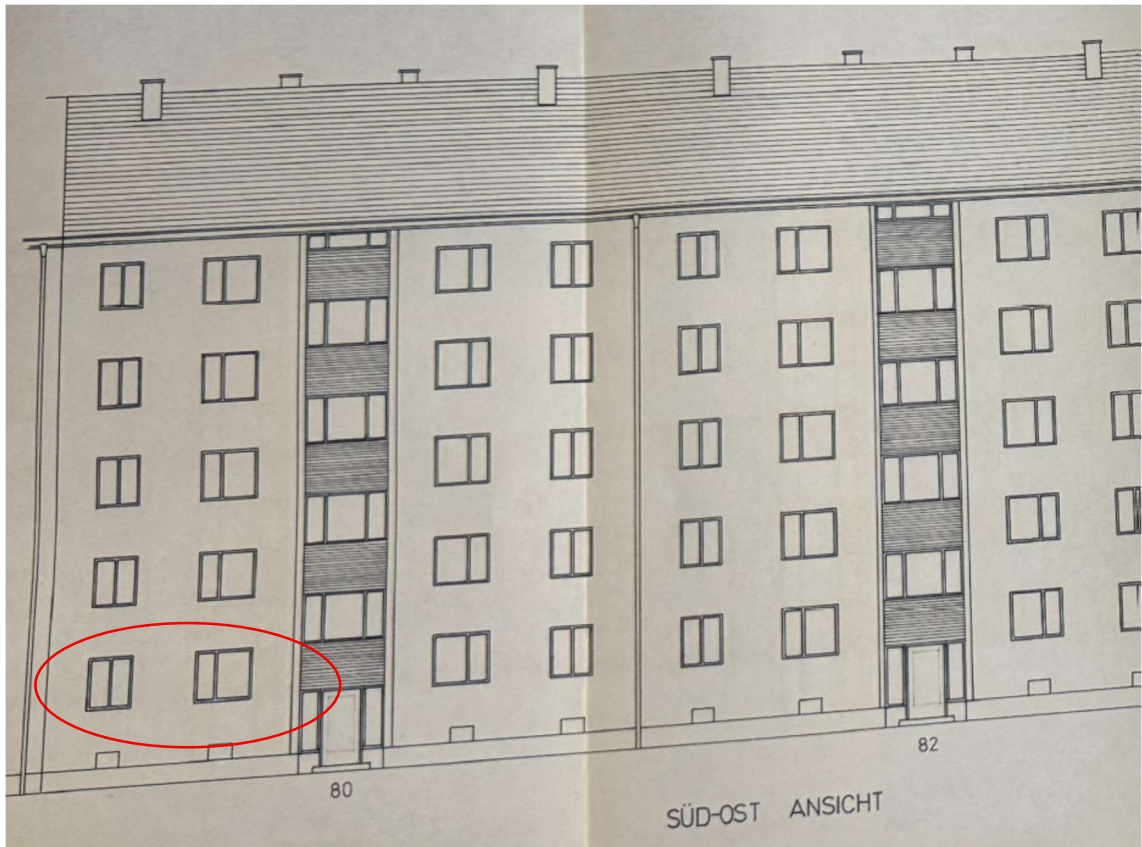


Kellergeschossgrundriss mit Kellerabteile

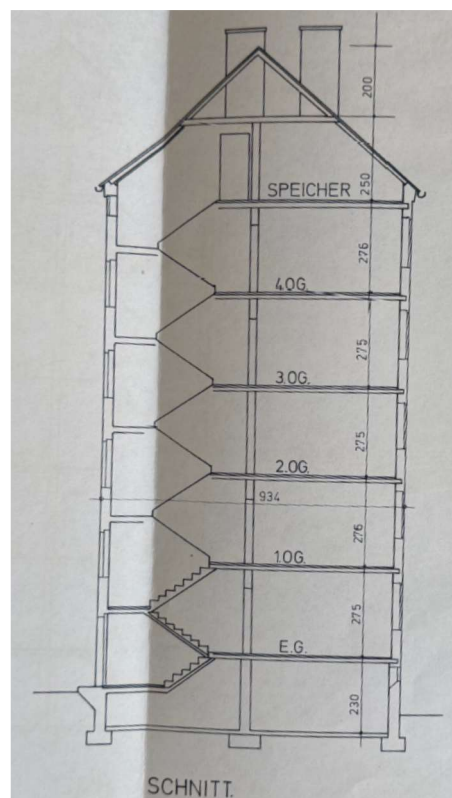


Dachgeschossgrundriss (HsNr. 80)





rot markiert: Fenster der Wohnung Nr. 1



Schnitt



HsNr. 80 – 86, Ansicht von Südosten,
im Vordergrund: Bahnhofstraße



gelb. HsNr. 80, Ansicht von Süden,



HsNr. 80, rot markiert: Fenster der Wohnung Nr. 1



HsNr. 80, Ansicht von Norden,
markiert: Fenster der zu bewertenden Wohnung Nr. 1



Hs.Nr. 80: Treppenhaus,
rechts im Bild: Wohnungseingangstüre zu Whg. Nr. 1



Hs.Nr. 80: Kellerflur