

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 Grundstück

in 89250 Senden / OT Wullenstetten,
Im Gerinne 3a,
Flst. Nr. 52 und 52/1,

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm,
Gemarkung Wullenstetten, Blatt 2490,

bebaut mit

Einfamilienhaus und Garage



Verkehrswert	Flnr. 52	472.000,- €
Verkehrswert	Flnr. 52/1	24.400,- €
Wertermittlungsstichtag	24.07.2024	(entspricht dem Qualitätsstichtag)
Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg Tel.: 08221 / 201 31 13	
Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm	
Zweck der Wertermittlung	Az. 2K 35/24	

Dieses Gutachten umfasst 41 Seiten.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.
Davon eine für meine Unterlagen.

Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

- 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 Grundbuch

Grundbuchstand zum 24.07.2024

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Wullenstetten	2490

3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
5	Wullenstetten	52	Im Gerinne 3a, Gebäude- und Freifläche	516 m ²
	Wullenstetten	52/1	Nähe Im Gerinne Gebäude- und Freifläche	214 m ²

3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.4 Zweite Abteilung

Zwangsversteigerungsvermerk

3.5 Dritte Abteilung

Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs (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 Eigenschaften des Grundstücks dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Senden
Stadtteil	Wullenstetten
überregionale Verkehrsanbindung	4-spurig ausgebaute Bundesstraße 28 (Schellstraße) zum ca. 10km nördlich gelegenen Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm; Autobahnanschlussstelle zur A7, Anschlussstelle Senden ca. 6km östlich
Wirtschaft	In Senden sind einige mittelständische Unternehmen ansässig und das überregional bedeutende Möbelhaus Inhofer. Das Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm liegt ca. 10km nördlich.

4.2 Ortsbeschreibung

Senden liegt im Nordwesten des Landkreises Neu-Ulm im Einzugsgebiet des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm.

Mit den angeschlossenen Ortsteilen hat die Stadt Senden insgesamt ca. 22.500 Einwohner. Die Stadt verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfes, sowie über viele Freizeiteinrichtungen wie See- und Hallenbad, Tennis- und Eissporthalle sowie ein Einkaufszentrum.

Der Ortsteil Wullenstetten liegt ca. 2km südöstlich von Senden.

Der Stadt Senden besteht aus folgenden Ortsteilen:

Aufheim	ca.	2.050 EW
Ay/Freudenegg	ca.	5.600 EW
Hittistetten	ca.	335 EW
Senden	ca.	10.100 EW
Wullenstetten	ca.	3.300 EW

Schulische Einrichtungen	Grund- und Hauptschule, weiterführende Schulen in Neu-Ulm, Weißenhorn und Vöhringen
--------------------------	---

4.3 Beschreibung der Grundstücke

4.3.1 Flnr. 52

Ortslage	am südwestlichen Ortsrand von Wullenstetten in einem Wohngebiet
Umgebung	Wohnbebauung
Immissionen / Störungen	keine
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 Grundwasserverhältnissen 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, die Straße ist vollständig ausgebaut
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung nach Art und Maß der umliegenden Bebauung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Gebietscharakter	Dorfgebiet
Grundstücksfläche	516 m ²
Oberfläche	leichtes Osthanggefälle
Grundstückszuschnitt	unregelmäßiger Zuschnitt; im Osten von der „Im Gerinne“ erschlossen
Bebauung	Einfamilienhaus und Garagengebäude
Erschließungskosten	sind für die bestehende Bebauung entrichtet
Grundstücksbezogene Rechte	keine
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	s. Punkt 3.4
	Werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt.

4.3.3 Flnr. 52/1

Ortslage	am südwestlichen Ortsrand von Wullenstetten in einem Wohngebiet
Umgebung	Wohnbebauung
Immissionen / Störungen	keine
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 Grundwasserverhältnissen 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, die Straße ist vollständig ausgebaut
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung nach Art und Maß der umliegenden Bebauung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Gebietscharakter	Dorfgebiet
Grundstücksfläche	214 m ²
Oberfläche	nahezu eben
Grundstückszuschnitt	unregelmäßiger spitz zulaufender Zuschnitt; im Osten von der „Im Gerinne“ erschlossen
Bebauung	keine
Erschließungskosten	sind bisher nicht entrichtet
Grundstücksbezogene Rechte	keine
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	s. Punkt 3.4 Werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt.

4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen auf Flnr. 52

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen zum Wertermittlungstichtag.

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einer Doppelhaushälfte 4.4.1, einem Garagengebäude 4.4.2.

4.4.1 Doppelhaushälfte

Gebäudetyp u Nutzung	Einfamilienhaus in konventioneller Massivbauweise, als Doppelhaushälfte, bestehend aus Kellergeschoss, Ober- u. Erdgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss						
Baujahr	ca. 1979 (gem. Datum des Bauantrags geschätzt)						
Modernisierungen	ca. 1991 - Wurde das Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut ca. 2003 - wurde ein neuer Heizungskessel eingebaut ca. 2010 - wurden teilweise neue Kunststofffenster eingebaut - ein neues Haustürelement eingebaut						
Bau- und Instandhaltungszustand	Im Wesentlichen dem Gebäudealter entsprechend durchschnittlich; Die angebaute Unterkellerung ist stark sanierungsbedürftig und steht zum Abbruch an.						
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	des Wohnhauses auf Grundlage der Bauantragspläne <table> <tr> <td>KG, EG, OG, DG</td> <td>8,30 x 12,00 x 4 =</td> <td>398,40 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet</td> <td>398,00 m²</td> </tr> </table>	KG, EG, OG, DG	8,30 x 12,00 x 4 =	398,40 m ²	Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet		398,00 m ²
KG, EG, OG, DG	8,30 x 12,00 x 4 =	398,40 m ²					
Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet		398,00 m ²					
Wohnfläche	gemäß Wohnflächenberechnung im Bauantrag <table> <tr> <td>EG, OG</td> <td>149,18 m²</td> </tr> <tr> <td>zzgl. Dachgeschoss, unter Berücksichtigung der Dachschrägen, überschlägig</td> <td>+ 50,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamtwohnfläche</td> <td>ca. 200,00 m²</td> </tr> </table>	EG, OG	149,18 m ²	zzgl. Dachgeschoss, unter Berücksichtigung der Dachschrägen, überschlägig	+ 50,00 m ²	Gesamtwohnfläche	ca. 200,00 m ²
EG, OG	149,18 m ²						
zzgl. Dachgeschoss, unter Berücksichtigung der Dachschrägen, überschlägig	+ 50,00 m ²						
Gesamtwohnfläche	ca. 200,00 m ²						
Bauweise							
Umfassungswände	30 cm Mauerwerk, beidseitig verputzt						
Kellerumfassung	Stahlbeton						
Innenwände	Mauerwerk, beidseitig verputzt						
Decken	Betondecken						
Dach	zimmermannsmäßiges Satteldach, Dachneigung ca. 35°, zu Wohnraum ausgebaut						

Dachdeckung	Betonpfannen auf Holzverschalung
Spenglerarbeiten	Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen aus Zinkblech,
Geschosstreppen	vom KG bis DG Stahlholmtreppe mit aufgesattelten Holztritten, Stahlstabgeländer
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung (teilweise BJ ca. 2010), handbetriebene Kunststoffrollladen
Haustüre	Kunststoff-Rahmentüre mit Panelfüllung und feststehendem Seitenteil
Innentüren	Holz furniertüren mit Holz furnierzargen
Innenwandflächen	verputzt, Sanitärzellen raumhoch gefliest
Deckenflächen	verputzt
Dachschrägen	Nut- und Federbrettverschalung, teilweise Gipskarton
Böden	KG Estrich- und Fliesenbelag EG, OG, DG einfache Teppich- und Fliesenbeläge
Heizung	Gliederheizkörper, Fußbodenheizung in Diele und Wohnzimmer des EG, im DG Fertigheizkörper; Heizölkessel (BJ ca. 2003) im KG, Kunststoff-Batterietanks im KG
Sanitär	zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage
Elektro	baujahrestypische Unterputz-Installation
Fassadengestaltung	einfache Putzfassade

4.4.2 Garagengebäude

Gebäudetyp und Nutzung	nicht unterkellertes Garagengebäude für 2 PKW mit Abstellraum
Baujahr	ca. 1979
Modernisierungen	keine wesentlichen Maßnahmen
Bau- und Unterhaltungszustand	dem Baualter entsprechend durchschnittlich, an der Deckenuntersicht besteht Instandsetzungsbedarf
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	auf Grundlage des Bauantrags
	EG 6,00 x 8,00 = 48,00 m ²
Nutzfläche	ca. 40 m ²
Bauweise	
Umfassungswände	24 cm Mauerwerk, verputzt
Dach / Decke	Flachdach mit Trapezblechdeckung, Untersicht aus Gipskarton mit Instandsetzungsrückstau
Boden	Betonglattstrich
Tor	1 elektrisch betriebenes Rollladentor 1 handbetriebenes Stahlblechschwingtor
Türe	Holztüre
Fenster	Holzfenster
Elektro	einfache Ausstattung
Sanitär / Heizung	keine Ausstattung

4.4.3 Beschreibung der Außenanlagen

Entlang der Straße ist das Grundstück nicht eingefriedet. Der Zugang zum Wohnhaus und die Garagenzufahrt sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Im Süden ist dem Wohnhaus eine Terrasse vorgelagert. Der im Westen dem Wohnhaus vorgelagerte Kellerraum steht zum Abbruch an. Die übrigen Freiflächen sind mit Rasen einfach angelegt

4.5 Zubehör

Zubehör besteht nicht.

4.6 Mietverhältnisse

Es bestehen keine Mietverhältnisse.

4.7 Energieausweis

Ein Energieausweis lag für die Bewertung nicht vor.

5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage des Grundstücks ist als durchschnittliche Wohnlage innerhalb von Wullenstetten zu werten.

Raumprogramm u. Zuschnitt sind für einen mehrköpfigen Haushalt geeignet und insgesamt als marktgängig zu beurteilen.

Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses entsprechen baujahresbedingt nicht mehr heutigen Anforderungen.

Dies betrifft insbesondere das nur 30cm starke Umfassungsmauerwerk, die ohne thermische Trennung in die Balkondecke eingebundenen Balkonplatte sowie die 2-fach verglasten Fenster.

Der vorgelagerte Kelleranbau steht zum Abbruch an.

6.0 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.

6.1 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.

Vergleichswerte werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht erhoben.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhausgrundstück, das vorzugsweise zur Eigennutzung erworben wird und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach seinem Sachwert eingeschätzt wird.

Die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen spielt nur eine untergeordnete Rolle bei der Bildung des Kaufpreises am Markt.

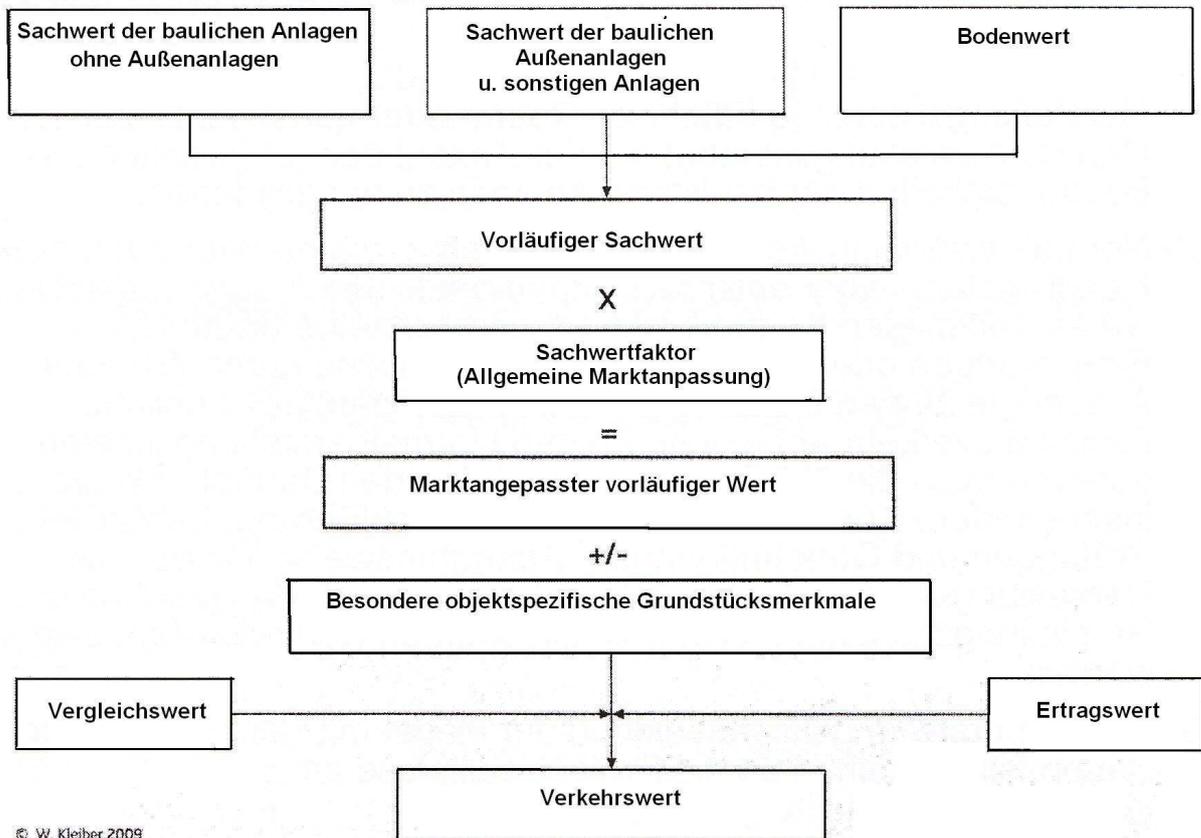
Demzufolge muss bei der Verkehrswertermittlung der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich ist.

Besondere Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind beim Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

Im vorliegenden Fall erfolgt deshalb die **Wertbestimmung über das Sachwertverfahren.**

6.2 Sachwertermittlung

Die Ableitung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren erfolgt nach ImmoWertV nach untenstehendem Schema (nach Kleiber):



Wie obenstehendes Wertermittlungsschema zeigt, ist sowohl die Marktanpassung, als auch die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale integraler Bestandteil des Wertermittlungsverfahrens.

Dabei wird ausdrücklich vorgeschrieben, dass die Marktanpassung noch vor der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorzunehmen ist.

Dies ist darin begründet, dass Marktanpassungsfaktoren (=Sachwertfaktoren) in der Regel aus Vergleichspreisen von Grundstücken abgeleitet werden, die keine besonderen Grundstücksmerkmale aufweisen und ordnungsgemäß bewirtschaftet werden (Normalfälle). Sie beziehen sich auf Objekte ohne Baumängel und Bauschäden beziehungsweise Instandsetzungsrückstaufreie Objekte.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität ist es geboten, die in einem Vorhundertssatz angegebenen Sachwertfaktoren im ersten Schritt auf den Wert anzuwenden, der sich für das Objekt ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt (nachfolgend Vorläufiger Sachwert).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden dann erst im zweiten Schritt berücksichtigt.

6.2.1 Ermittlung des Vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und den gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung.

Die Alterswertminderung wird nachfolgend linear, wie in der ImmoWertV für den Regelfall vorgeschrieben, in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundlegung wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung dieser Normalherstellungskosten (NHK) der Gebäudeanlagen werden nachfolgend die Kostenkennwerte der NHK 2010 bezogen auf die Bruttogrundfläche und unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudestandard (Kosten/m²), herangezogen.

In den Kostenkennwerten sind die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, etc. enthalten.

Die Außenanlagen werden zur Einhaltung der Modellkonformität entsprechend dem Modell zur Herleitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren mit 5% des Wohnhaussachwerts in Ansatz gebracht.

Die herangezogenen Normalherstellungskosten NHK 2010 beziehen sich auf auf das Baupreisniveau im Jahr 2010 und werden mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages angepasst.

Wertermittlungstichtag:	24.07.2024
Baukostenindex 2010:	100
Baukostenindex zum Wertermittlungstichtag:	182,7

6.2.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Für die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen, wie im vorliegenden Fall, durchgeführt wurden.

Nachfolgend wird die Restnutzungsdauer durch Vergabe von Modernisierungspunkten nach ImmoWertV ermittelt:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt	Satz-Nr.		Kommentar
	max. Punkte	tats. Punkte	
Wohnhaus in Wullenstetten, AG NU 2K 35/24			
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	2	
<i>Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.</i>			
Modernisierungsgrad			
	Punkte		
nicht modernisiert	0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	2	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0	
überwiegend modernisiert	11 - 17	0	
umfassend modernisiert	18 - 20	0	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2024
	Baujahr		1979
	tatsächliches Alter		45 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		66 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		36 Jahre
lineare Alterswertminderung		55 %	

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird entsprechend dem Modell zur Herleitung der angewendeten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg in Ansatz gebracht mit 80 Jahre

fiktives Gebäudealter 44 Jahre

Restnutzungsdauer RND zum Wertermittlungsstichtag 36 Jahre

In Ansatz gebrachte Alterswertminderung nach ImmoWertV damit:

Alterswertminderung in % = $(GND - RND) / GND \times 100$

Alterswertminderung $(80 \text{ J} - 36\text{J}) / 80 \text{ J} \times 100 = 55,0 \%$

6.2.3 Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter
Ausstattungsstandard
Kostenkennwert gemäß Tabelle 1 u. 2 ermittelt
Bruttogrundfläche

Typ 2.11
gewichtet, 2,2
706,- €/m²
398 m²

Tabelle 1:

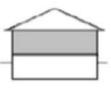
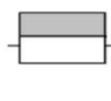
Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser								
<small>Stand 16.10.2013</small>								
Objekt:	Wohnhaus in Wullenstetten, AG NU 2K 35/24			Satz-Nr.:		Baujahr:	1979	
Objektart:	Einfamilienhaus			Aktenzeichen:				
				Sachbearbeiter/in:				
Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!				BGF Gebäudeteil 1:				
				BGF Gebäudeteil 2:				
Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%								
Typ		Ausstattung					Auswahl	
		1	2	3	4	5		
	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	100%
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	

Tabelle 2

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1							
Stand 16.10.2013							
Objekt:	Wohnhaus in Wullenstetten, AG NU 2K 35/24					Satz-Nr.:	
Vorgabe NHK 2010	615	685	785	945	1180		
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Kostengruppe	Ausstattungsstandard					Wägungsanteil	Kostenanteil NHK 2010
	1	2	3	4	5	%	€/m²
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	158
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	103
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	81
Sonstiges							
Ansatz		50%	50%				
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	75
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11%	75
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	34
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%	62
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmefheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	71
Sonstiges							
Ansatz			100%				
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	47
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	706
Gebäustandardkennzahl							2,2

objektspezifischer Kostenkennwert

706,- €/m²

Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses damit:

Wohnhaus	398 m ² x 706,- €/m ² =	280.988,- €
Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit Index 182,7		
ergeben sich Herstellungskosten von		513.365,- €
abzüglich Alterswertminderung (linear)		
bei 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer		
und 44 Jahre Restnutzungsdauer		
ca. 55 %		./. 282.365,- €
vorläufiger Sachwert des Wohnhauses		231.000,- €

6.2.4 Vorläufiger Sachwert des Garagengebäudes:

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter	Typ 14.1	
Ausstattungsstandard	3	
Bruttogrundfläche	48 m ²	
Kostenkennwert	245,- €/m ²	
Garage	48 m ² x 245,- €/m ² =	11.760,- €
Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit Index 1,827		
ergeben sich Herstellungskosten von		21.486,- €
abzüglich Alterswertminderung		
bei 80 Jahre normative Gesamtnutzungsdauer,		
und 44 Jahre Restnutzungsdauer		
ca. 55,0 %		./. 11.786,- €
vorläufiger Sachwert des Garagengebäudes		9.700,- €

6.2.5 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

Die Außenanlagen werden zur Einhaltung der Modellkonformität entsprechend dem Modell zur Herleitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren mit 3% des Zeitwerts der Gebäudezeitwerte in Ansatz gebracht.

(231.000,- € + 9.700,- €) x 3% = 7.221,- €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen **7.200,- € (gerundet)**

6.2.9 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 Sachwertverfahren können die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nur durch eine entsprechende Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und damit deren Alterswertminderung direkt im Wertermittlungsverfahren selbst Berücksichtigung finden.

Flnr. 52

Im vorliegenden Fall wurde eine für Einfamilienhäuser modellkonforme Gesamtnutzungsdauer bei der Bestimmung der Alterswertminderung zu Grunde gelegt.

Nachstehende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gehen gesondert in die Wertermittlung wertmindernd ein.

Die nachfolgend angegebene Wertminderung stellt den Abschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale reagieren.

Hierbei werden von mir die geschätzten Abbruch- u. Instandsetzungskosten lediglich als Hilfsgröße wie folgt veranschlagt:

Abbruch und Entsorgung Kelleranbau	40 m ³ x 150,- €/m ³ =	6.000,- €
Wiederherstellung Gelände	40 m ³ x 100,- €/m ² =	4.000,- €
Instandsetzung		
<u>Deckenuntersicht Garage</u>	<u>40 m² x 100,- €/m² =</u>	<u>4.000,- €</u>

**Abschlag für
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Flnr. 52 14.000,- €**

Flnr. 52/1

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die gesondert in die Wertermittlung eingehen müssen, bestehen nicht.

**Abschlag für
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Flnr. 52/1 0.000,- €**

6.2.9 Sachwertfaktor für FlNr. 52

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

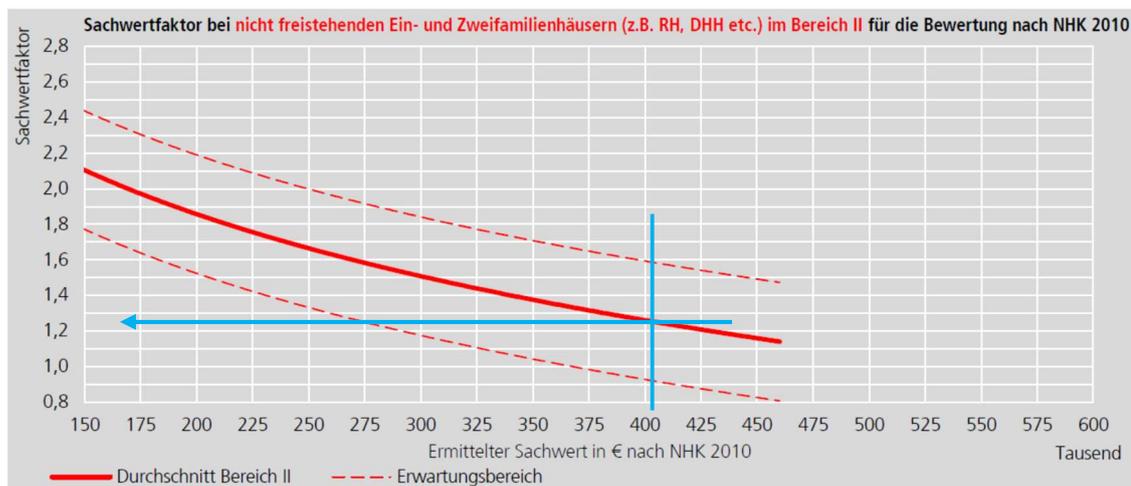
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors.

Der Ab- oder Zuschlag vom Sachwert gegenüber dem Kaufpreis ist nach der Wertermittlungsverordnung prozentual über den Sachwertfaktor vorzunehmen.

Dieser Sachwertfaktor wird durch Nachbewertung aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Er ist gegliedert nach Objektart, der Region und der Objektgröße und ist von der immobilienwirtschaftlichen Marktlage abhängig, d.h. entsprechend Angebot und Nachfrage veränderlich.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss des Landratsamtes Neu-Ulm veröffentlicht bisher keine Sachwertfaktoren. Hilfsweise greife ich zurück auf Sachwertfaktoren, die vom Gutachterausschuss des Stadt Ulm für den Stadtkreis Ulm ermittelt wurden. Dies ist gerechtfertigt, da die Immobilienmärkte vergleichbar sind.

Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm veröffentlicht nachstehende Kurve für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Grundstücksmarktbericht 2024, abgeleitet aus Verkäufen in 2023:



Da der Sachwertfaktor sehr unterschiedlichen Einflüssen unterworfen ist, ist seine Bestimmung in einem hohen Masse der Einschätzung des Sachverständigen und dessen Kenntnis des Marktes vor Ort unterworfen.

Neben dem Sachwert, der in der obenstehenden, empirisch ermittelten Formel für den Sachwertfaktor von übergeordneter Bedeutung ist, lassen sich tendenziell folgende Zusammenhänge für den Sachwertfaktor ableiten:

- Je schwächer die Infrastruktur vor Ort, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Je geringer die Marktgängigkeit der Konzeption der Bebauung, desto kleiner der Sachwertfaktor.

Die Infrastruktur vor Ort ist gegenüber dem Ulmer Stadtkreis schwächer einzustufen. Die Marktgängigkeit ist unter Berücksichtigung des marktgängigen Zuschnitts einerseits und der energetischen Unzulänglichkeiten andererseits als durchschnittlich zu beurteilen.

Zur Ableitung des Verkehrswerts wird von mir der Sachwertfaktor damit wie folgt für marktgerecht erachtet:

durchschnittlicher statistischer Wert		1,25
Infrastruktur gegenüber Ulmer Stadtkreis	./.	0,05
<u>Marktgängigkeit durchschnittlich</u>	+/-	<u>0,00</u>
objektspezifischer Sachwertfaktor		1,20

Dies entspricht einem Marktanpassungsaufschlag von ca. 20 %.

7.0 Verkehrswert Flnr. 52

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhausgrundstück, das ein Erwerber vorzugsweise zur Eigennutzung erwerben wird.
Der Sachwert ist deshalb für die Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen.

Der Verkehrswert wird damit von mir zum 24.07.2024 wie folgt festgestellt:

Vorläufiger Sachwert		404.800,- €
zuzgl.		
Marktanpassungsaufschlag , ca. 20 %	+	81.200,- €
vorläufiger marktangepasster Wert		486.000,- €
abzgl.		
Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.	14.000,- €
Verkehrswert Flnr. 52		472.000,- €

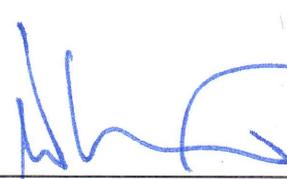
8.0 Verkehrswert Flnr. 52/1

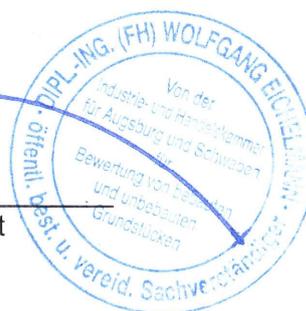
Bei dem Baugrundstück handelt es sich um Bauland, dessen Bebaubarkeit aufgrund seines Zuschnitts stark eingeschränkt ist.
Bei marktgerechter Rundung des unter Punkt 6.2.6 vom Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwerts, wird von mir

der Verkehrswert von Flnr. 52/1 zum 24.07.2024 mit 24.400,- € festgestellt.

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

Günzburg, den 15.11.2024


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



Anlagen : Ortslageplan
Lageplan
Wohnflächenberechnung
Bauantragspläne
Fotos vom Ortstermin

Ortsplan



Pfeil: ungefähre Lage der Grundstücke

Lageplan



rot markiert: zu bewertendes Grundstück Flnr. 52
grün markiert: zu bewertendes Grundstück Flnr. 52/1

Wohnflächenberechnung EG und OG aus dem Bauantrag aus 1979

Formblatt Wohnflächenberechnung
 nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Bauort: Wullenstetten (Gemeinde Ostalbkreis) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage + Geräteraum
 Im Gerinne 3, 7913 Senden-Wullenstetten

Bauherr: [Redacted]

Für jede unterschiedliche Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
 Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Nr.	Raumbezeichnung	m x m = qm		Ermittelte Grundfläche
		①	②	
	<u>Erdgeschoss</u>			
	Wohnzimmer	5,26	x	4,76
	Küche	3,135	x	4,025
	Küche	4,26	x	2,26
	Hausarbeiter.	3,365	x	2,23
	WC	1,90	x	1,135
	Windfang	2,365	x	1,65
	Garderobe	2,365	x	3,11
	Diele	2,135	x	1,31
				1,31 + 2,90 x 2,715 + 1,75 x 0,25
	<u>Obergeschoss</u>			
	Eltern	4,06	x	4,76
	Kind 1	4,26	x	2,26
	Kind 2	3,135	x	4,025
	Kind 3	2,365	x	4,76
	Bad	3,365	x	2,23
	WC	1,90	x	1,135
	Diele	2,135	x	1,31
				+ 0,50 x 1,75
				19,33
				9,63
				12,49
				11,26
				7,50
				2,16
				10,67
				11,11
				153,791
				4,61
				149,18
				14,92
				134,26

Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2

Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 qm, Treppenaufgänge und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze

m x m = qm

0,36 x 0,36

Techn. geprüft
 Neu-Ulm, den 02.10.79
 [Signature]
 Bartosch
 Baudirektor

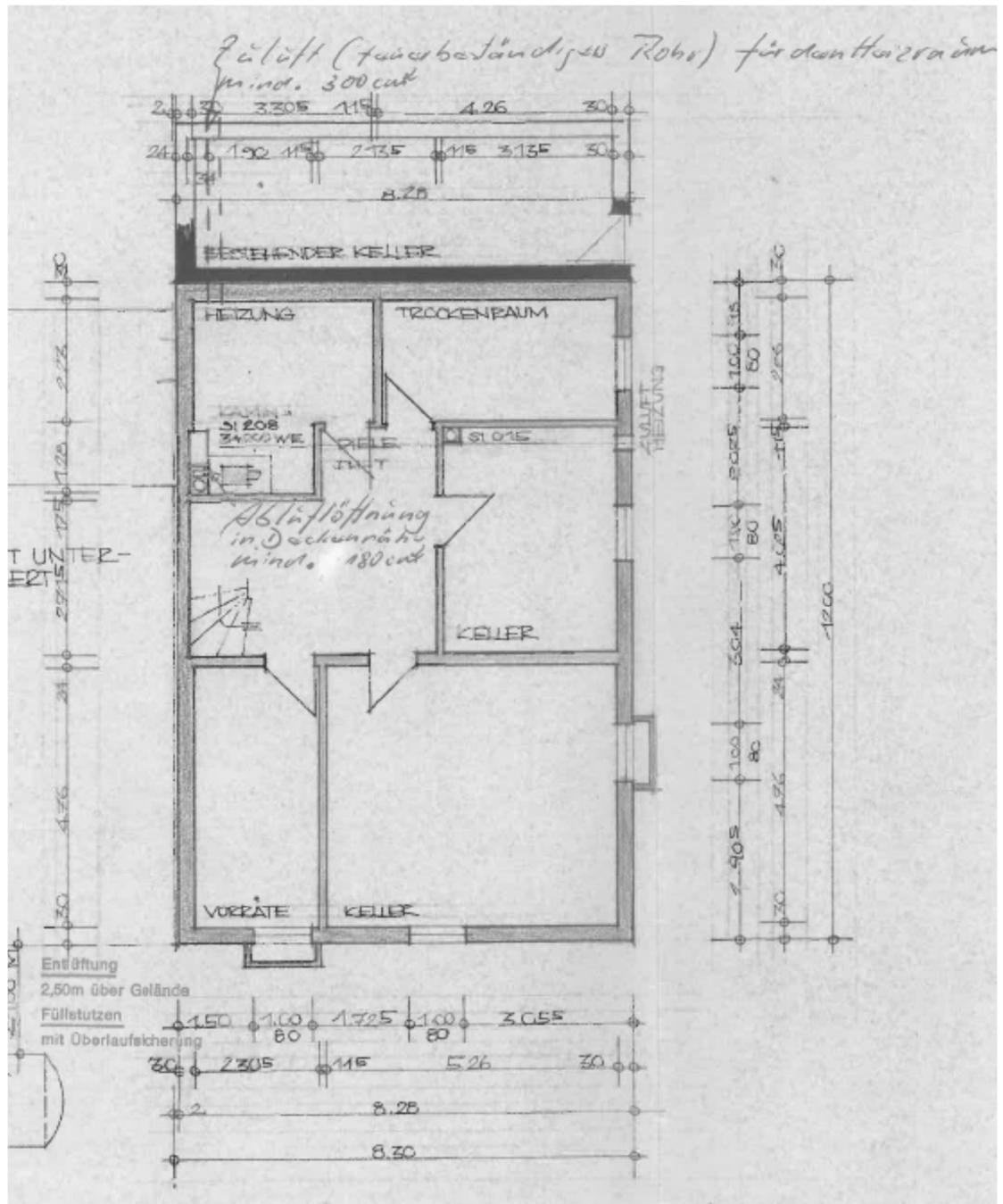
0,36 x 0,36

Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②
 bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②
 Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②
 abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. B. ⑤
 Anrechenbare Wohnfläche ⑤

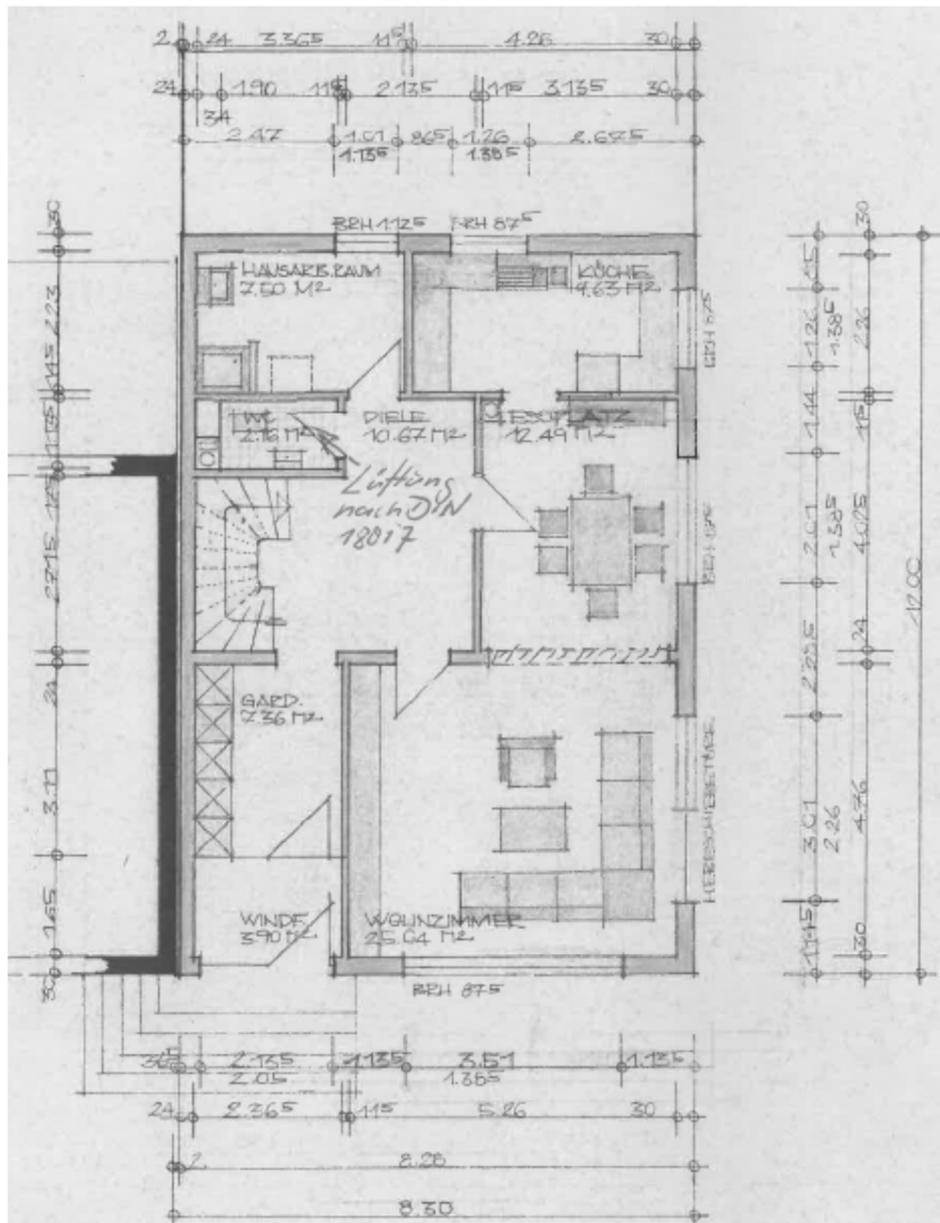
Im Gebäude sind insgesamt 1 Wohnung 2 Wohnungen mehr als 2 Wohnungen
 Die Wohnung ist abgeschlossen nicht abgeschlossen ⑦

Ort, Datum: Wullenstetten, 3.9.79
 [Redacted]
 StM i C 431-237 VII/77 (MAB) 1977 S. 603)

Nachfolgende Planzeichnungen aus Bauantrag aus 1979

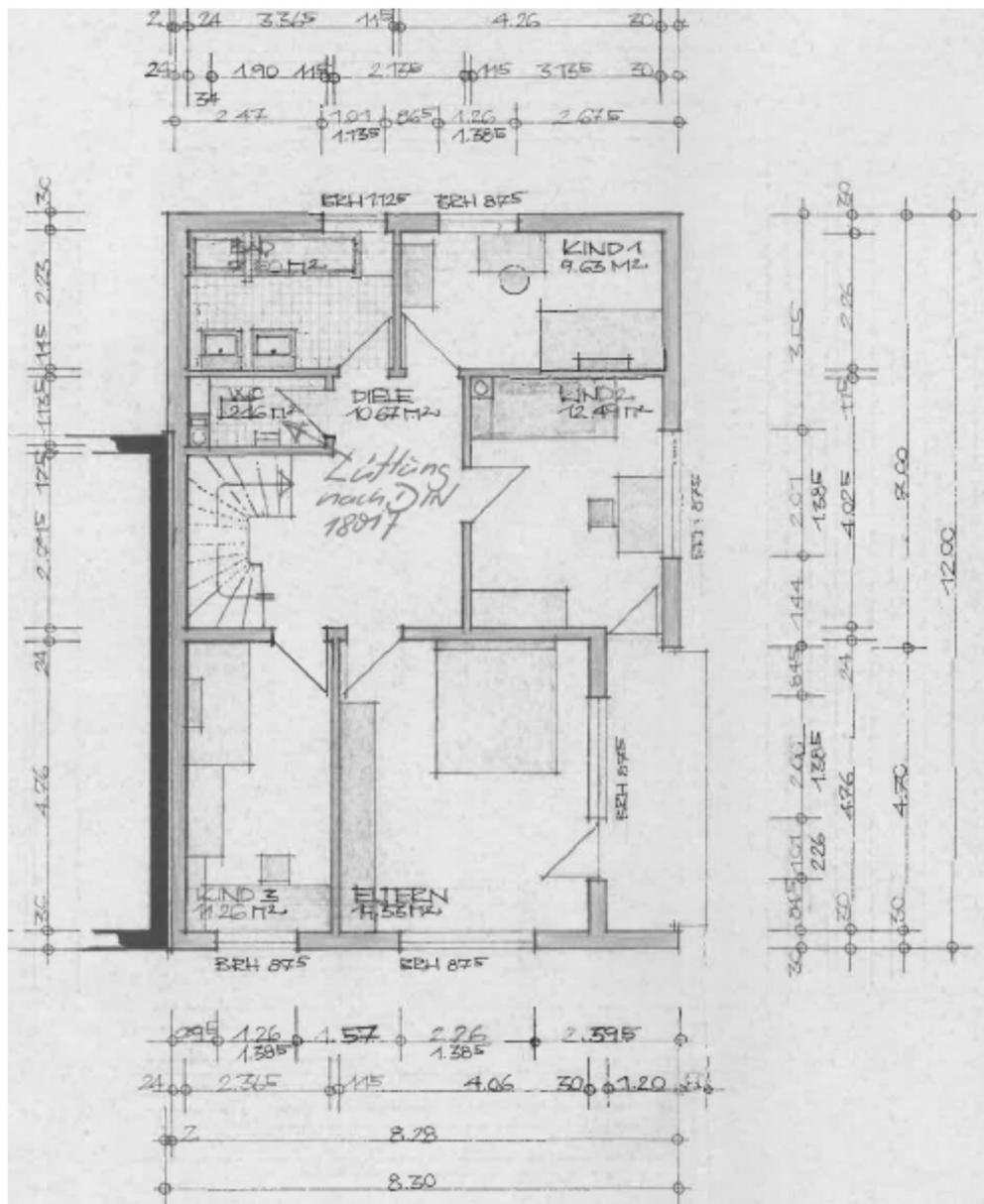


Kellergeschoss

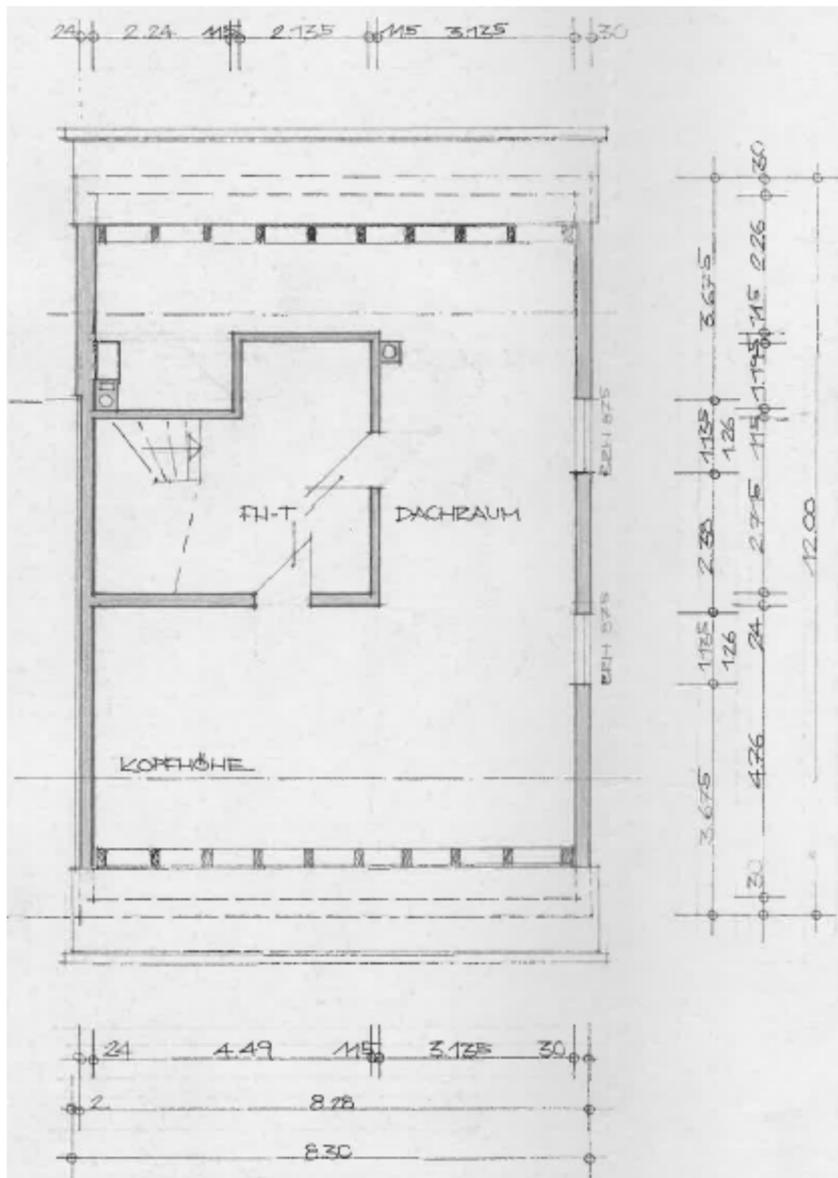


Erdgeschoss





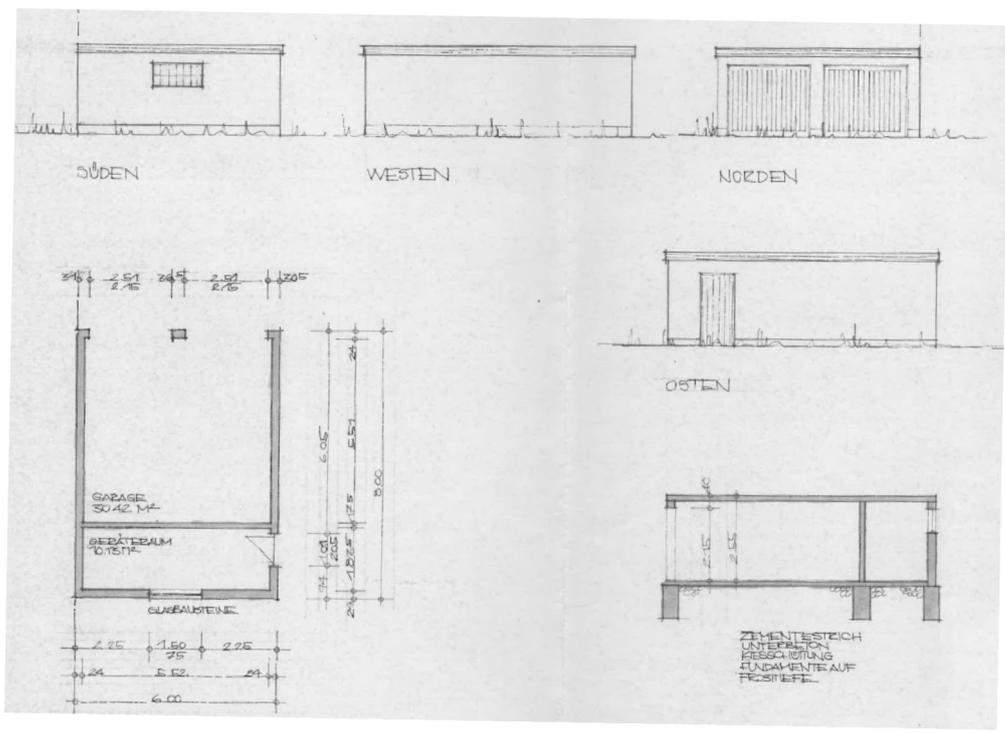
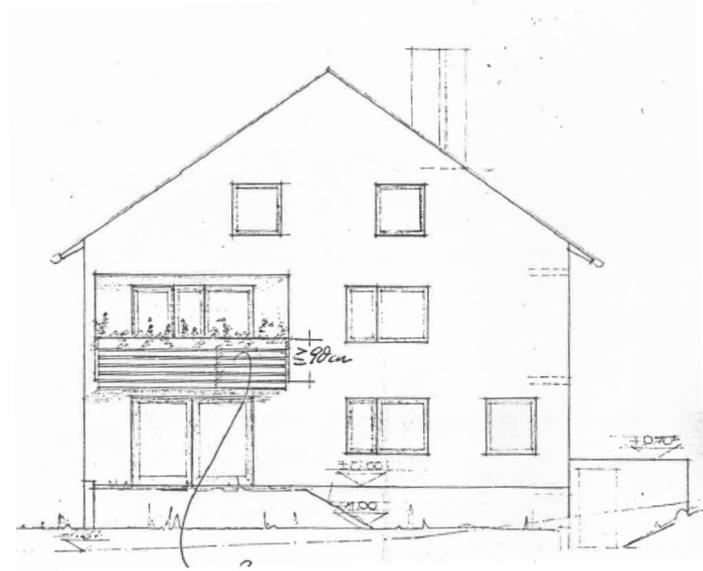
Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



Garagengebäude 4.4.2

Nachfolgende Fotos vom Ortstermin am 24.07.2024



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Kelleranbau



Garten im Nordwesten



Garagengebäude



Innansicht Garage



Aufsicht Garagengebäude



KG: Heizungskessel



KG: Waschküche



KG: Lagerraum



KG: Treppe ins EG



EG: Diele



EG: Wohnzimmer



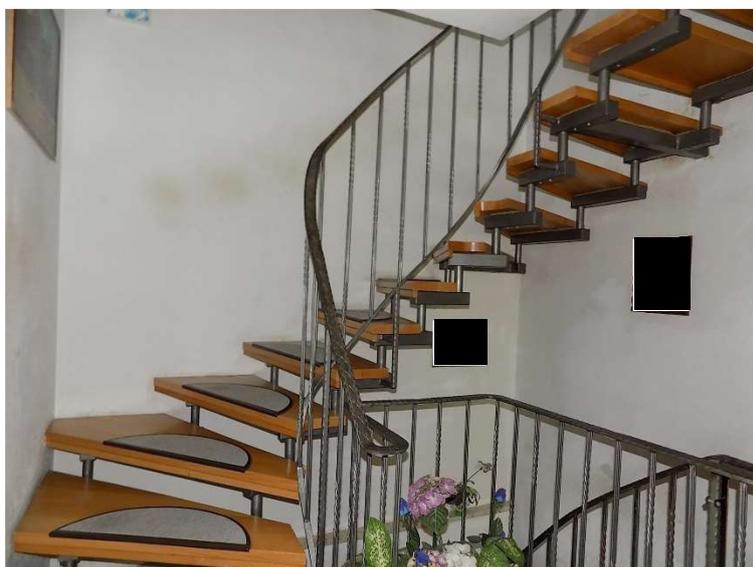
EG: Küche



EG: Bad



EG: WC



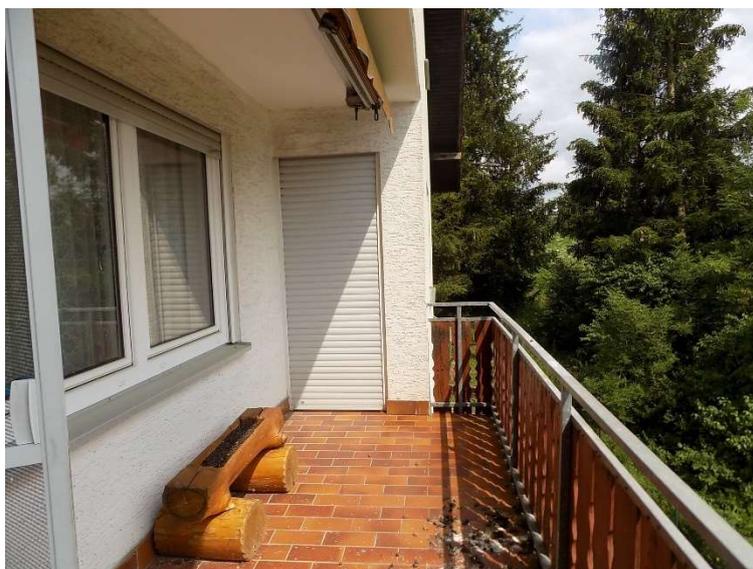
EG: Treppe ins OG



OG: Zimmer



OG: Zimmer mit Balkon



OG: Südbalkon



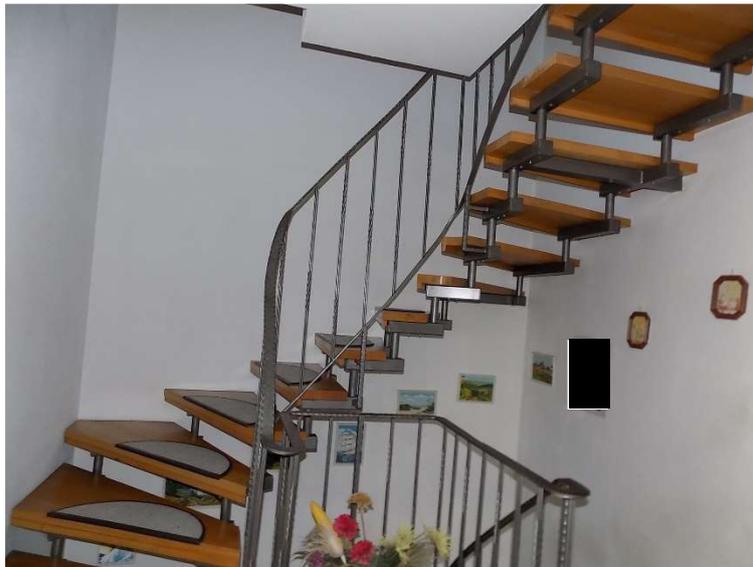
OG: Diele



OG: Bad



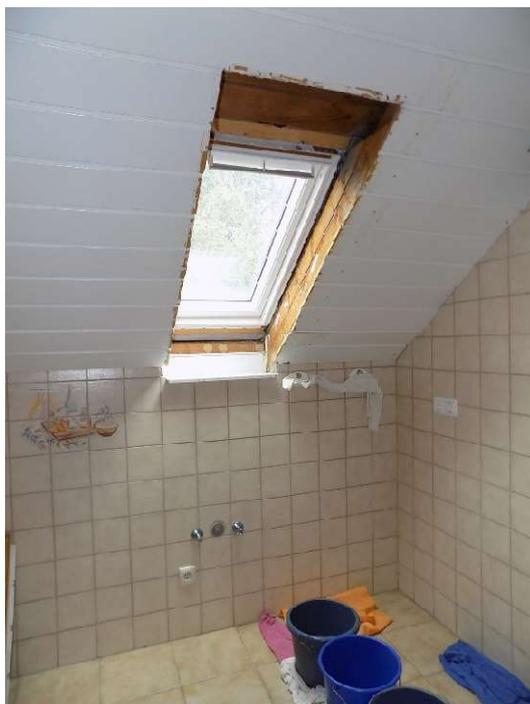
OG: WC



OG: Treppe ins DG



DG: Bad



DG: WC vorgerichtet



DG: Zimmer



DG: Zimmer



DG: Zimmer #